

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）广州市花都区总部经济集聚区
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

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、简要的规划情况

广州市花都区总部经济集聚区项目选址在广州花都区 CBD 中轴线上，项目范围覆盖 10.16 平方公里。广州市花都区总部经济集聚区项目是贯彻落实“十三五”规划纲要要求，对花都区提质增效、转型发展，构建现代产业体系，率先全面建成小康社会的关键时期的重点工程项目，同时也是花都区落实市委市政府战略部署，建设广州空铁融合发展核心区的重点板块。

广州市花都区总部经济集聚区项目的发展愿景是实施“航空枢纽+”战略，增强集聚功能，强化创新驱动、突出开放引领、彰显绿色宜居、实现协调共享的核心区域，致力于打造“创新创业创造宜居宜业的枢纽型幸福美丽花都”。

围绕广州市花都区总部经济集聚区项目，其建设内容主要分为两大块：“基础设施配套建设”与“生态环境建设”。

其中：基础设施配套建设包括：市政公用工程（含城市道路、社会公共停车场等）；生态环境建设包括：水利工程。

2、相关规划文件

- （1）《广东省综合交通运输体系发展“十三五”规划》
- （2）《广东省人民政府关于加快推进城市基础设施建设的实施意见》（粤府〔2015〕56号）；
- （3）《广州市城市总体发展战略规划（2010-2020）》
- （4）《广州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （5）《花都区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- （6）《广州市城市总体规划（2011-2020）》
- （7）《广州市花都区综合交通规划（2008-2020）》
- （8）《花都副中心轴线（CBD地段）控制性详细规划调整》
- （9）《广州市花都发展区总体规划》
- （10）《花都区“十三五”时期综合交通体系发展规划》
- （11）《花都中轴线地区控制性详细规划》
- （12）《广州市花都片区干道网络深化方案》

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

项目位于广州市花都区。项目位于广州市辖区内，2017-2019 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1,536.74 亿元、1,632.3 亿元和 1,697.2 亿元，2016-2018 年政府性基金收入分别为 824.84 亿元、1,308.1 亿元和 1,403.8 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

2019 年，花都区经济运行稳中有进。全区预计实现地区生产总值 1520 亿元，增长 6.5%。规模以上工业总产值 2625.99 亿元，增长 5%，规模位居全市第二。在减税降费政策背景下，一般公共预算收入 83.22 亿元。财政八项支出 129.43 亿元，增长 17.6%。税收总收入（含海关代征税）431.45 亿元。完成固定资产投资 456.32 亿元，增长 10.3%。社会消费品零售总额 564.99 亿元，增长 7.7%。

2. 项目情况

表 1 广州市花都区总部经济集聚区项目概况

项目概况			项目总 投资 (亿元)	计划发行 债券规模 (亿元)	计划 2020 年专项债 券总规模 (亿元)	项目实施方
项目名称	建设范围	项目 类型				
广州市花都区总部经济集聚区项目	广州市花都区总部经济集聚区项目选址在广州花都区 CBD 中轴线内，项目范围覆盖 10.16 平方公里。	1 个水利工程、5 个停车场建设、公安技术用房周边道路工程、蓝楹街工程、花都大道扩建改造工程、石岗安置区周边道路工程、G106 加建沥青路面和排水箱涵工程等。	65.59	26.4	26.4	广州市花都区科技工业商务和信息化局

(1) 项目主体资格

依据《广东省政府投资省属非经营性项目代建管理办法（试行）》（粤府〔2016〕36号）的通知及当地相关规定，项目由广州市花都区科技工业商务和信息化局负责，其建设管理单位必须严格按照国家及省市相关法律法规进行前期立项、招标、建设实施和运营管理，实际以审批部门批复为准。

表 2 项目主体情况

名称	广州市花都区科技工业商务和信息化局
统一社会信用代码	11440114MB2D06053J
机构性质	机关
机构地址	广东省广州市花都区新华街天贵路 67 号
负责人	丁俊玲

(2) 项目建设情况

项目投资建设时期为 2020-2023 年，共四年。

计划安排：包括工程可行性研究报告、方案设计、初步设计、施工图设计及招标文件编制、施工等。其中：

2020 年 1 月～2020 年 4 月完成可行性研究报告，共 3 个月；

2020 年 4 月～2020 年 11 月完成工程设计、施工招标等前期工作，共 6 个月；

2020 年 11 月～2023 年 12 月工程施工及验收。

(3) 项目资金到位及使用情况

项目总投资 65.59 亿元，拟分四年投入，其中：第 1 年投入 31.68 亿，资金来源于广州花都区财政资金。本项目本年度共计划发行政府专项债券 26.4 亿元用于项目建设，本批次发行 6.68 亿元。

广州市花都区总部经济集聚区项目已经通过广东华瑞兴律师事务所合法性审核。

二、经济社会效益分析

本项目为广州市花都区总部经济集聚区项目，项目的建设主要以惠民为目的，建设后有利于推动广州市花都区总部经济集聚区经济的健康、稳定发展；有利于改善区域的交通环境与城市形象升级，

加快城市化进程，提高人民生活水平；有利于改善区域的投资环境，提高人才落地的吸引力。

同时，项目的实施对保障该地区防洪安全、解决区域排水问题、改善水质、提升整体景观效果等都具有很大作用发挥着明显的效益。项目的建设具有良好的社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目建设投资为 655,896.05 万元。其中：工程费用 487300.54 万元，工程建设其他费用 126849.03 万元，项目预备费 41746.49 万元。

（二）资金筹措方案

项目需筹措资金 655,896.05 万元，计划本年度发行政府专项债券 26.4 亿元，本批次发行 6.68 亿元；剩余资金由花都区财政统筹安排，目前已到位的项目资金为 27.27 亿元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

1. 土地相关收益

（1）基本假设条件及依据

本次 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）“广州市花都区总部经济集聚区项目”，主要目的不断完善配套停车场建设工程、生态环境工程等，促进城市人口集中、产业集聚、要素集约，加速打造成一条由南向北，由低到高，精雕细琢的城市中轴线主轴。该项目中包含的中轴线融资地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入缴入财政，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

中轴线融资地块，位于广州市花都区，西至建设北路，北至平步大道东，东至天贵北路，南至三东大道西。经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取中轴线融资地块区域出让商业用地地块 5 宗，商业用地基准地价参考上述出让土地价格。

广州市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.0%、6.2%和 6.8%,近三年平均增速 6.67%,根据谨慎性原则此次预测按全市生产总值(GDP)增速 6.50%计算土地价格的增值。

(2) 项目的净现金流入

假设中轴线融资地块，自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2020 年 GDP 增速(6.50%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、二项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 3 土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目	按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 100%	按 2020 年 GDP 增 速 6.5%的 90%	按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 80%
中轴线融资地块	681,918.03	640,279.18	600,879.06
合计	681,918.03	640,279.18	600,879.06

2、项目经营性收益

依据《广州市花都区总部经济集聚区项目可行性研究报告》

(1) 经营性收入估算。

项目的经营性收入包括停车收费（社会公共停车场、配套充电桩）、城市道路广告费、公交站广告费等方面的内容，收入随着年限的增长使用率会提高。项目生态环境、水利工程属于纯公益性项目，无可经营收入。

预计收入：项目首年收入为 2,039.90 万元，至运营期第十年达到 3,135.15 万元，运营期间可累计收入约 26,581.52 万元。纳入发债期(2020 年-2029 年)核算的收入年限为 6 年，收入合计 14,488.81 万元。

表 4 年度经营性收入汇总表

单位：人民币万元

年度	停车收入	充电服务收入	广告收入	经营性收入合计	备注
第一年					建设期
第二年					建设期
第三年					建设期
第四年					建设期
第五年	329.08	1,285.27	425.55	2,039.90	运营期
第六年	376.10	1,377.07	425.55	2,178.72	运营期
第七年	423.11	1,468.88	425.55	2,317.54	运营期
第八年	468.94	1,638.72	446.83	2,554.49	运营期
第九年	468.94	1,735.11	446.83	2,650.88	运营期
第十年	468.94	1,831.51	446.83	2,747.28	运营期
合计	2,535.11	9,336.56	2,617.14	14,488.81	-

(2) 运营成本估算。

项目后期运营成本主要包括运营管理及日常养护（停车场、充电桩日常养护等）、运营能耗（水、电）等费用。

预计成本：本项目每年总成本费用约为 1,077.84 万元。纳入发债期（2020 年-2029 年）核算的成本年限为 6 年，成本合计 6,608.28 万元。

表 5 年度费用支出汇总表

单位：人民币万元

年度	养护成本	水电费	其他费用	运营成本费用合计	备注
第一年					建设期
第二年					建设期
第三年					建设期
第四年					建设期
第五年	594.08	432.43	51.33	1,077.84	运营期
第六年	594.08	432.43	51.33	1,077.84	运营期
第七年	594.08	432.43	51.33	1,077.84	运营期
第八年	623.78	447.57	53.57	1,124.92	运营期
第九年	623.78	447.57	53.57	1,124.92	运营期

年度	养护成本	水电费	其他费用	运营成本费用合计	备注
第十年	623.78	447.57	53.57	1,124.92	运营期
合计	3,653.58	2,640.00	314.70	6,608.28	

(3) 预计经营性收益

根据上述测算，运营期间（2024 年-2033 年）可累计净收入约 15,223.82 万元。纳入发债期（2020 年-2029 年）核算的收益年限为 6 年，收益合计 7,880.53 万元。

(二) 融资成本

1. 本项目本年度共计划发行政府专项债券 26.4 亿元，本批次发行 6.68 亿元，假设融资利率 3.25%，期限十年，半年付息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

表6 项目融资还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期发行本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息
第一年	—	264,000.00	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第二年	264,000.00	—	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第三年	264,000.00	—	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第四年	264,000.00	—	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第五年	264,000.00	—	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第六年	264,000.00	—	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第七年	264,000.00	—	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第八年	264,000.00	—	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第九年	264,000.00	—	—	264,000.00	3.25%	8,580.00
第十年	264,000.00	—	264,000.00	—	3.25%	8,580.00
合计	—	264,000.00	—	—	—	85,800.00

2. 期后期间拟不再融资，无相关融资成本。

(三) 预期未来项目收支结余偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂

牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和经营性收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.97；按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.85；按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.74。

表 7-1 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	经营性收益	小计
第一年	—	8,580.00	8,580.00	—	—	—
第二年	—	8,580.00	8,580.00	—	—	—
第三年	—	8,580.00	8,580.00	—	—	—
第四年	—	8,580.00	8,580.00	—	—	—
第五年	—	8,580.00	8,580.00	—	962.06	962.06
第六年	—	8,580.00	8,580.00	—	1,100.88	1,100.88
第七年	—	8,580.00	8,580.00	—	1,239.70	1,239.70
第八年	—	8,580.00	8,580.00	—	1,429.57	1,429.57
第九年	—	8,580.00	8,580.00	—	1,525.96	1,525.96
第十年	264,000.00	8,580.00	272,580.00	681,918.03	1,622.36	683,540.39
合计	264,000.00	85,800.00	349,800.00	681,918.03	7,880.53	689,798.56
本息覆盖倍数	1.97					

表 7-2 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	经营性收益	小计
第一年	—	8,580.00	8,580.00	—	—	—
第二年	—	8,580.00	8,580.00	—	—	—
第三年	—	8,580.00	8,580.00	—	—	—
第四年	—	8,580.00	8,580.00	—	—	—
第五年	—	8,580.00	8,580.00	—	962.06	962.06
第六年	—	8,580.00	8,580.00	—	1,100.88	1,100.88
第七年	—	8,580.00	8,580.00	—	1,239.70	1,239.70

第八年	-	8,580.00	8,580.00	-	1,429.57	1,429.57
第九年	-	8,580.00	8,580.00	-	1,525.96	1,525.96
第十年	264,000.00	8,580.00	272,580.00	640,279.18	1,622.36	641,901.54
合计	264,000.00	85,800.00	349,800.00	640,279.18	7,880.53	648,159.71
本息覆盖倍数	1.85					

表 7-3 按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	经营性收益	小计
第一年	-	8,580.00	8,580.00	-	-	-
第二年	-	8,580.00	8,580.00	-	-	-
第三年	-	8,580.00	8,580.00	-	-	-
第四年	-	8,580.00	8,580.00	-	-	-
第五年	-	8,580.00	8,580.00	-	962.06	962.06
第六年	-	8,580.00	8,580.00	-	1,100.88	1,100.88
第七年	-	8,580.00	8,580.00	-	1,239.70	1,239.70
第八年	-	8,580.00	8,580.00	-	1,429.57	1,429.57
第九年	-	8,580.00	8,580.00	-	1,525.96	1,525.96
第十年	264,000.00	8,580.00	272,580.00	600,879.06	1,622.36	602,501.42
合计	264,000.00	85,800.00	349,800.00	600,879.06	7,880.53	608,759.59
本息覆盖倍数	1.74					

五、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的中轴线融资地块，在土地挂牌出让价格分别以 2020 年 GDP 增速 (6.5%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和经营性收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。项目融资平衡情况已经广东华审会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

六、主管部门责任

本项目的主管部门为广州市花都区科技工业商务和信息化局。项目管理部具体负责组织项目的实施，主要任务是组织协调建设项

目相关的各部门关系，办理整个建设过程的建设手续，组织招标确定施工、监理单位及签订相应的合同和协议；提供设计必需的基础资料；申请或订购设备和材料；管理工程施工直至竣工验收交付使用。

七、项目风险控制

（一）潜在风险

1. 项目收益风险

本项目具有公益性，回收周期长，本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

2. 其他风险

（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

（2）物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（二）还款保障情况

根据《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《地方政府专项债务预算管理办法》（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。

