

2020 年广东省市政和产业园区基础设施

专项债券（五期）

省级龙湖工业园区升级改造项目

项目情况

实施单位盖章：汕头龙湖工业园区管理办公室



主管部门盖章：汕头龙湖工业园区管理办公室

财政局盖章：汕头市龙湖区财政局



日期：二〇二〇年四月

2020 年广东省市政和产业园区基础设施 专项债券（五期）

省级龙湖工业园区升级改造项目 项目募投情况

（一）项目基本情况

本项目位于汕头市龙湖区东部，外砂河西岸，规划用地面积约为 736 亩，道路工程占地约 154 亩，建设内容包括交通基础设施建设，服务配套建设，公共设施建设等工程。本项目的建设为园区提供完善的基础设施配套，将推动中心城区扩容提质，拉动东区的开发建设，有着十分积极的意义。

（二）预期经济社会效益分析

本项目的实施有利于贯彻落实省委省政府“三大抓手”，实现产业园扩能增效，解决我区工业发展空间受限，促进外砂镇经济的发展。有利于大大加快龙湖区的经济速度，提高龙湖区整体经济实力。同时为缩小区域经济发展差异，加快地区经济发展，都将起到非常好的促进作用。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1. 投资估算

项目总投资约 74,458.11 万元。

2. 资金筹措方案

项目资金筹措方式为财政资金、政府债券。

2020 年计划使用地方专项债券 24,000.00 万元，预计利率 3.25%，债券存续期为 10 年，预计利息 7,800.00 万元，按半年支付利息，到期还本。

2021 年计划使用地方专项债券 24,000.00 万元，预计利率 3.25%，债券存续期为 10 年，预计利息 7,800.00 万元，按半年支付利息，到期还本。

3. 项目主体资格

本项目由汕头龙湖工业园区管理办公室牵头建设，全面负责工程建设的工程质量管理、工程进度、工程投资和资金管理。

4. 项目建设情况

项目名称：省级龙湖工业园区升级改造项目

建设内容包括：产业区内土地平整，道路工程，交通工程，桥涵工程，排水工程，给水工程，照明工程，绿化景观工程，电力、通信及燃气通道、物流仓储区建设、综合服务中心建设、人才引进区建设及其他设施建设。

项目投资：本项目建设投资估算为 74,458.11 万元，其中工程费用 64,574.94 万元，其他费用 9,883.17 万元。

5. 项目资金到位及使用情况

本项目前期以财政资金为项目启动资金，由汕头龙湖工业园区管理办公室作为建设单位，资金使用计划如下：

2020 年及 2021 年分别计划通过发行 24,000.00 万元共计 48,000.00 万元政府专项债券用于建设土地平整及道路基础设施建设，其余建设资金将通过专项债券和财政资金解决。

（四）项目预期收益、成本及融资平衡情况

1. 预期收益

- （1）人才引进区（公寓、住宅）出租收益；
- （2）综合服务中心（商务，会议中心，酒店等）租赁收益；
- （3）加油站，加气站等配套设施租售收益；
- （4）物流仓储区的租赁收益；
- （5）园区广告费（灯箱，户外大型广告牌）收益；
- （6）外砂特色潮织展示厅展位及交易会广场租赁收益。

2. 项目收益预测

根据关于“省级龙湖工业园区升级改造项目”可行性研究报告数据资料，本项目的经营性收益包括租赁收益与广告费收益等方面的内容，2021 年为建设和招商引资期，此时各项基础设施和服务配套工程均已完工，各厂商开始陆续入园生产，各服务配套设施也开始投入使用；2022 年为发展期，此时园区内各项工作基本完成，园区开始产生效益，园区进入飞速发展的时期；2023 年——2031 年，此时园区厂商数量基本达到峰值，各类生产生活设施也趋于成熟，配套完善。

①人才引进区（公寓、住宅）出租收益：占地面积 111,888.00 平方米，按 30.00 元/月/平方米收取租金；②综合服务中心（商务，会议中心，酒店等）租

赁收益：占地面积 69,930.00 平方米，按 60.00 元/月/平方米收取租金；③加油站，加气站等配套设施租售收益：占地面积 6,660.00 平方米，按 180.00 元/月/平方米收取租金；④物流仓储区的租赁收益：占地面积 97,902.00 平方米，按 20.00 元/月/平方米收取租金；⑤园区广告费（灯箱，户外大型广告牌）收益：占地面积 1,200.00 平方米，按 25.00 元/月/平方米收取广告费；⑥外砂特色潮织展示厅展位及交易会广场租赁收益：占地面积 6,000.00 平方米，按 160.00 元/月/平方米收取租金，每年开放约 6 个月。以上收益预测每年增长 2%。

收益项目	收益					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
人才引进区出租费用	0.00	4,027.97	4,108.53	4,190.70	4,274.51	4,360.00
综合服务中心租赁费用	0.00	5,034.96	5,135.66	5,238.37	5,343.14	5,450.00
设施租售费用；	0.00	1,438.56	1,467.33	1,496.68	1,526.61	1,557.14
物流仓储区的租赁费用；	0.00	2,349.65	2,396.64	2,444.57	2,493.47	2,543.33
园区广告投放费用；	0.00	0.00	36.00	36.72	37.45	38.20
展位及交易会广场租赁费用；	0.00	0.00	576.00	587.52	599.27	611.26
合计	0.00	12,851.14	13,720.16	13,994.56	14,274.45	14,559.94

收益项目	收益					合计
	2026	2027	2028	2029	2030	
人才引进区出租费用	4,447.20	4,536.15	4,626.87	4,719.41	4,813.79	44,105.13
综合服务中心租赁费用	5,559.00	5,670.18	5,783.59	5,899.26	6,017.24	55,131.41
设施租售费用；	1,588.29	1,620.05	1,652.45	1,685.50	1,719.21	15,751.83
物流仓储区的租赁费用；	2,594.20	2,646.09	2,699.01	2,752.99	2,808.05	25,727.99
园区广告投放费用；	38.97	39.75	40.54	41.35	42.18	351.17
展位及交易会广场租赁费用；	623.48	635.95	648.67	661.64	674.88	5,618.67
合计	14,851.14	15,148.16	15,451.13	15,760.15	16,075.35	146,686.19

3. 融资成本

具体情况如下：

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	应付利息	还本付息 合计
第一年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第二年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00

年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
第三年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第四年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第五年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第六年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第七年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第八年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第九年	24,000.00		24,000.00	3.25%	780.00	780.00
第十年	24,000.00	24,000.00	0.00	3.25%	780.00	24,780.00
小计		24,000.00			7,800.00	31,800.00
预计期后融 资	24,000.00	24,000.00		3.25%	7,800.00	31,800.00
合计		48,000.00			15,600.00	63,600.00

4. 项目融资平衡

2019年，全市服务业增加值同比增长8.7%，增速比上年提高3.7个百分点，比地区生产总值快2.6个百分点。主要行业支撑性较强，其他服务业、交通运输仓储和邮政业、金融业增加值分别增长14.2%、13.4%和6.2%。

全市完成规模以上工业增加值同比增长2.4%，高新技术企业和新上规模企业贡献较为突出，工业高新技术企业实现增加值增长6.8%。

根据产业增长预测，综合现阶段汕头市同等区位租金的标准，可用于资金平衡相关收益情况预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	收益	备注
第一年	12,851.14	
第二年	13,720.16	
第三年	13,994.56	
第四年	14,274.45	
第五年	14,559.94	
第六年	14,851.14	
第七年	15,148.16	
第八年	15,451.13	
第九年	15,760.15	
第十年	16,075.35	
预计总收益	146,686.19	
债券本金	48,000.00	
债券利息	15,600.00	
本息合计	63,600.00	

年度	收益	备注
保障倍数	2.31	

（五）总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目组合可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以预期租赁收益及广告费收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目组合收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目组合资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

（六）主管部门责任

本项目主管部门为汕头龙湖工业园区管理办公室。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。

（七）潜在风险评估：

本项目主要风险因素及风险程度汇总表如下：

序号	风险因素	风险概率	影响程度	风险程度
1	合法性风险	较低	中等	较小
2	生态环境风险	较低	中等	一般
3	施工风险	很低	中等	较小
4	社会治安风险	较低	一般	一般
5	社会舆论风险	较低	中等	较小

（八）项目风险控制

考虑市场价格变化因素，预计净收益将足额提存债券本息，保障债券不存在到期违约风险。