

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目情况

实施单位盖章：清远市代建项目管理局



主管部门盖章：清远市城市管理和综合执法局



财政局盖章：清远市财政局



日期：二〇二〇年五月

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目情况

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目拟发行债券总额 10 亿元，其中：本次发行 3 亿元，预计 2020 年 6 月发行 4 亿元、2021 年 4 月发行 3 亿元。按照财政部要求，该项目发行的清远市专项债券纳入 2020 年和 2021 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）燕湖新城中央商务区(基础设施)项目，本项目涉及 17 个子项目，包括：

1、清远市燕湖大道（广清大道至清佛公路）道路工程项目位于清远市燕湖新城中部，西起广清大道，东至清佛公路，道路全长 8000 米，迎宾大道西路宽 170 米，迎宾大道以东道路宽 90 米，采用沥青混凝土路面。建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。

2、清远市北江四桥南北引道工程（燕湖大道至银英公路段）项目位于清远市燕湖新城，北起燕湖大道，南至银英公路。道路全长 5530 米，建设内容主要包括道路工程、桥梁隧道工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

3、清远市支路 1（凤翔北路至清辉路）道路工程（松岭一路）项目位于清远市燕湖新城北部，西起凤翔北路，东至清辉路，全长约 1340 米，路宽 30 米，道路规划为城市支线，双向四车道，全线设平交口 5 处，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

4、清远市支路 2（院南路至支路 1）道路工程（苏岭一路）工程项目位于清远市燕湖新城北部片区，南起院南路，北至支路 1（松岭一路），道路全长约 333 米，路宽 24 米，道路设计为城市支路，双向四车道，全线设平交口 2 处，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

5、清远市支路 3（院南路至东城大道东）道路工程（苏岭二路）工程项目位于清远市燕湖新北部片区，南起院南路，北至东城大道东，

道路全长约 610 米，路宽 30 米，全线设平交口 3 处，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

6、清远市院东路（东城大道东至沿江东路）道路工程项目位于清远市燕湖新城北部，北起东城大道东，南至沿江东路，道路全长 1100 米，宽 36 米，采用沥青混凝土路面，建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。

7、清远市人民西路延伸段道路建设工程项目位于城西大道以西，东起城西大道，西至岗头路，道路长 718 米，宽 60 米；主要建设内容包括：道路工程、排水工程、照明工程、交通等。

8、清远市沿江东路（凤翔北路至福龙路）道路工程项目位于清远市燕湖新城北部，西起凤翔北路，东至福龙路，道路全长约 1340 米，路宽 33.5 米，设计为城市主干路，双向六车道，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

9、清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程项目位于人民路至高速收费站，道路长 1650 米，宽 60 米，为城市主干路，双向六车道，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程等。

10、清远市峡山西路（广清大道至富强路）道路工程项目位于清远市清城区，西起富强路，东临广清大道，道路全长约 1400 米，路宽为 36 米，为城市次干路，双向六车道，路面采用沥青混凝土结构，工程内容含道路工程、交通工程、桥涵工程，排水工程及照明工程等。

11、清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程项目位于清远市燕湖新城西部，北起创兴东路，南至燕河北路，道路全长 1.27 公里，宽 60 米，采用沥青混凝土路面。建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。

12、清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程项目位于清远市清城区，北起连江西路，南至凤鸣西路，路长 725 米，宽 36 米，双向四车道，采用沥青混凝土路面；建设道路工程包括土石方工程、挡土墙及护坡工程、路基路面工程、亮化工程、人行道铺装、排水工程、管线及防护设施等。

13、清远市沙尾二街(沙湖路至燕湖大道)道路工程项目位于清远市燕湖新城中心区,起点接沙湖路,止于燕湖大道,道路长约1000米,宽36米,为城市次干路,双向六车道,工程内容含道路工程、排水工程、交通工程及照明工程等。

14、清远市新城路(广清大道至沥头路)道路工程项目位于清远市燕湖新城,西起广清大道,东至沥头路。道路全长约5600米,为城市次干路,其中广清大道至铁塔路段道路宽45米,双向六车道,铁塔路至沥头路段道路宽36米,双向四车道。建设工程包括道路工程、排水工程、交通工程及照明工程等。

15、清远市沙湖路(北江一路至燕湖大道)道路工程项目位于清远市燕湖新城片区,北起北江一路,南至燕湖大道,道路全长2130米,宽36米,,采用沥青混凝土路面;建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。

16、清远市青联路(北江一路至燕湖大道)道路工程项目位于清远市燕湖新城中部,北起北江一路,南至燕湖大道,全长2300米,宽36米,采用沥青混凝土路面;建设内容包括道路工程、桥涵工程、照明工程、排水工程、交通设施等。

17、燕湖新城核心区征地拆迁项目主要为燕湖新城核心区4466689平方米征地拆迁。

(二)募投项目情况

1. 项目所处区域情况

清远市隶属广东省,清远市位于广东省的中北部,北江中游,南岭山脉南侧与珠江三角洲的结合带上。全境位于北纬 $23^{\circ}26'56''\sim 25^{\circ}11'40''$ 、东经 $111^{\circ}55'17''\sim 113^{\circ}55'34''$ 之间,南连广东省的广州市和佛山市,北接湖南省、广西壮族自治区,东及东北和广东省韶关市交界,西及西南与广东省肇庆市为邻。市域范围内南北相距约190公里,东西相距约230公里。市域总面积19153平方公里,是目前广东省面积最大的地级市。2016-2018年,清远市分别实现一般公共预算收入95.64亿元、103.07亿元和111.90亿元,政府性基金收入分别为144.37亿元、173.43亿元和175.44亿元。

2.项目情况

表 1 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目概况

项目名称	项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行 债券规模 (亿元)	计划发行 本期专项 债券规模 (亿元)	项目实施 方
	四至范围	项目面积	项目类型				
燕湖新城中央商务区(基础设施)	南到大燕湖,北到松苏岭,东到武广高铁,西到清远大道	45 平方千米	产城融合项目	615,859.95	10	3	清远市代建项目管理局
合计				615,859.95	10	3	

(1) 项目主体资格

名称	清远市代建项目管理局
统一社会信用代码	12441800677128823C
住所	清远市新城 2 号区北江二路建设大厦 B 座
法定代表人	何向辉
开办资金	1 万元
成立日期	2008 年 7 月
单位类型	事业单位
宗旨和业务范围	一、受市人民政府委托行使业主职能,承担政府投资的非经营性重点项目建设的组织实施、管理、检查监督工作,参与工程竣工验收,组织资产移交。二、办理市政府投资的非经营性重点项目的立项、规划选址、土地使用等相关手续。三、依照法律、法规组织开展工程建设的招标工作,通过招标方式确定代(参)建单位,并签订有关合同,依法履行项目法人职责。四、向市发展改革部门提出项目年度投资计划申请;协调代(参)建单位和使用单位关系,向市发展改革、财政、规划、建设等行政部门报告项目进

	<p>展情况，并将代（参）建过程中发生的违法、违规行为及时报告有关行政主管部门。五、编制项目年度投资计划和年度基建支出预算，对代（参）建单位的资金拨付申请提出审查意见，并请款。六、负责代建项目投资核算。七、承担代建项目所有环节的文件资料和技术图纸的建档工作。八、组织制订和完善政府投资的非经营性重点项目建设管理规范性文件及相关细则，会同有关部门做好政府投资的非经营性重点项目的储备和研究工作。九、承担所代建项目的征地拆迁、管线迁移工作。</p>
--	--

（2）项目建设情况

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目于 2017 年正式开工建设，建设期为 6 年，本项目涉及 17 个子项目，具体如下：

1、清远市燕湖大道（广清大道至清佛公路）道路工程项目于 2013 年 4 月 12 日由清远市发展和改革局《关于清远市燕湖大道（广清大道至清佛公路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕68 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算约 260138 万元。项目于 2017 年 6 月开工建设，建设期 2017 年 6 月至 2020 年 6 月，目前已完成路基、桥梁、隧道和排水工程，完成工程建安比例约 65%。

2、清远市北江四桥南北引道工程（燕湖大道至银英公路段）项目于 2016 年 7 月 8 日由清远市发展和改革局《关于调整北江四桥南北引道工程（燕湖大道至银英公路段）可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕96 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的 170713 万元调整为 145418 万元。项目于 2017 年 6 月开工建设，建设期 2017 年 6 月至 2020 年 6 月，目前道路路基及排水已基本完成，大燕河大桥已完成桩基工程，正在进行蛇岭隧道及相关附属配套工程建设，完成工程建安比例约 60%。

3、清远市支路 1（凤翔北路至清辉路）道路工程（松岭一路）项目于 2016 年 7 月 8 日由清远市发展和改革局《关于调整清远市支路 1（凤翔北路至清辉路）道路工程（松岭一路）可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕104 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的 6663 万元调整为 12328 万元（不含融资、回购成本）。

项目于 2019 年 9 月开工建设，建设期 2019 年 9 月至 2021 年 9 月，目前已完成路基及排水工程，完成工程建安比例约 61%。

4、清远市支路 2（院南路至支路 1）道路工程（苏岭一路）工程项目于 2016 年 7 月 8 日由清远市发展和改革局《关于调整清远市支路 2（院南路至支路 1）道路工程（苏岭一路）可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕103 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的 4566 万元调整为 3309 万元（不含融资、回购成本）。项目于 2020 年 6 月开工建设，建设期 2020 年 6 月至 2021 年 6 月，目前已完成前期工作，目前正在清表与路基工程。

5、清远市支路 3（院南路至东城大道东）道路工程（苏岭二路）工程项目于 2016 年 6 月 13 日由清远市发展和改革局《关于调整清远市支路 3（院南路至东城大道东）道路工程（苏岭二路）可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕57 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的 4984 万元调整为 4650 万元（不含融资、回购成本）。项目于 2019 年 8 月开工建设，建设期 2019 年 8 月至 2020 年 8 月，目前已完成沥青路面、排水、路灯、交通，目前正在进行附属工程施工，完成工程建安比例约 95%。

6、清远市院东路（东城大道东至沿江东路）道路工程项目于 2013 年 4 月 12 日由清远市发展和改革局《关于清远市院东路（东城大道东至沿江东路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕82 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算 6724 万元。项目于 2019 年 11 月开工建设，建设期 2019 年 11 月至 2021 年 11 月，目前已完成路基及排水工程，完成工程建安比例约 61%。

7、清远市人民西路延伸段道路建设工程项目于 2015 年 1 月 15 日由清远市发展和改革局《关于清远市人民西路延伸段道路建设工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2015〕7 号）文件批复同意建设，项目批复总投资约 9646.26 万元（不含易地人防建设费、征地费、拆迁费、城市配套费）。项目于 2019 年 7 月开工建设，建设期 2019 年 7 月至 2020 年 7 月，目前已完成部分排水及路基工程，完成工程建安比例约 38.6%。

8、清远市沿江东路（凤翔北路至福龙路）道路工程项目于 2016 年 7 月 8 日由清远市发展和改革局《关于调整清远市沿江东路（凤翔北路至福龙路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕101 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算从原来的 23950 万元调整为 17866 万元。项目于 2019 年 4 月开工建设，建设期 2019 年 4 月至 2021 年 4 月，目前完成路基工程的 70%、完成排水工程 51%、完成抽水泵站 41%、完成建安费比例约 34%。

9、清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程项目于 2016 年 7 月 6 日由清远市发展和改革局《关于清远市人民西路（岗头路至广清高速连接线人民路出口）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2016〕88 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算 24819 万元。项目于 2020 年 7 月开工建设，建设期 2020 年 7 月至 2022 年 7 月，目前进行前期及施工准备。

10、清远市峡山西路（广清大道至富强路）道路工程项目于 2018 年 1 月 29 日由清远市发展和改革局《关于清远市峡山西路（广清大道至富强路）道路工程项目可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2018〕11 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算 12953 万元。项目于 2020 年 8 月开工建设，建设期 2020 年 8 月至 2022 年 8 月，目前进行前期及施工准备。

11、清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程项目于 2013 年 4 月 12 日由清远市发展和改革局《关于清远市凤翔南路（创兴东路至燕河北路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕72 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算 12853 万元。项目于 2020 年 8 月开工建设，建设期 2020 年 8 月至 2022 年 8 月，目前进行前期及施工准备。

12、清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程项目于 2010 年 10 月 25 日由清远市发展和改革局（粮食局）《关于清远市国泰路（连江西路至凤鸣西路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2010〕86 号）文件批复同意建设，项目批复总投资 6609.51 万元。项目于 2020 年 9 月开工建设，建设期 2020 年 9 月至 2021 年 9 月，目前进行前期及施工准备。

13、清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程项目于 2018 年 1 月 29 日由清远市发展和改革局《关于清远市沙尾二街（沙湖路至燕湖大道）道路工程项目可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2018〕12 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算 7218 万元。项目于 2020 年 9 月开工建设，建设期 2020 年 9 月至 2022 年 9 月，目前进行前期及施工准备。

14、清远市新城路（广清大道至沥头路）道路工程项目于 2014 年 7 月 11 日由清远市发展和改革局《关于清远市新城路（广清大道至沥头路）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改行审〔2014〕30 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算 61008.18 万元。项目于 2019 年 8 月开工建设，建设期 2019 年 8 月至 2022 年 8 月，目前已完成部分路基及排水工程，完成工程建安比例约 10%。

15、清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程项目于 2013 年 4 月 12 日由清远市发展和改革局《关于清远市沙湖路（北江一路至燕湖大道）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕75 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算 14205 万元。项目于 2019 年 6 月开工建设，建设期 2019 年 6 月至 2021 年 6 月，目前人民东路至清远大道段已基本完工，北江一路至人民东路段目前正在施工中，清远大道至燕湖大道段，桥梁部分左幅已完成，正在施工右幅，完成工程建安比例约 40%。

16、清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程项目于 2013 年 4 月 12 日由清远市发展和改革局《关于清远市青联路（北江一路至燕湖大道）道路工程可行性研究报告的批复》（清发改资〔2013〕74 号）文件批复同意建设，项目批复总投资估算 16115 万元。项目于 2019 年 6 月开工建设，建设期 2019 年 6 月至 2021 年 6 月，目前人民东路至清远大道段已完工，北江一路至人民东路段目前正在施工中，清远大道至燕湖大道段预计下半年施工，完成工程建安比例约 21%。

17、燕湖新城核心区征地拆迁项目于 2016 年 5 月 16 日由清远市城乡规划局审批同意核定燕湖新城核心区征地范围控制线，总用地面积约 6700 亩。项目于 2017 年 4 月开工，项目期 2017 年 4 月至 2020 年 7 月，目前已启动征拆工作，预计年内完成。

截至目前，该项目资本金已到位 370,000.00 万元，融资 0 万元，总共已投入使用资金 309,539.26 万元。

二、经济社会效益分析（或项目绩效目标）

1、促进投资环境的改善

本项目的建设，大大改善了当地的基础设施条件，这对投资环境的改善，能起到极大的促进作用。由于投资环境的改变，必将吸引更多的企业入驻，有利于推动清远市区经济的发展，提升政府形象，加速城市化进程。

2、可增加就业岗位，缓解就业压力

本项目建成后，能带动相关产业的发展，可增加相关行业的就业岗位，使富足的农村劳动力、下岗职工及城镇无业人员，有更多的就业门路，可部分缓解日趋严峻的社会就业压力。

3、可增加政府财政收入

项目的建设通过基础设施对生产要素的拉动作用，第三产业将大幅度提档升级，并将拉动和新增第三产业、新型工业产值，有利于推动社会经济的全面进步，增加政府税收收入。

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

本次项目投资估算主要通过清远市精诚会计师事务所有限公司根据实际情况出具的清精会核[2020]017 号资金平衡测算专项评价报告为依据。

2.估算总额

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目静态总投资为 615,859.95 万元。根据清远市精诚会计师事务所有限公司的审查意见，初步核定项目静态总投资为 615,859.95 万元。

（二）资金筹措方案

1. 资金筹措原则

工程采用公司化经营，同时用出让土地收益以归还债券到期本息的总体思路，由清远市代建项目管理局在工程建设运营中的起主导作用。资金筹措考虑遵循以下原则：

- (1) 项目投入一定资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。
(2) 发行专项债券从社会筹资。

2. 资金来源

本项目对应 17 个建设项目，项目总投资规模为 615,859.95 万元，其中：

表 2 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划 出让 时间	项目总投 资	资金来源					预计项目融 资到期本息
			预算安排	本期债券	预计 2020 年 6 月发行债 券	预计 2021 年 4 月发行债 券	其他 融资	
燕湖新城中央商务区 (基础设施)		615,859.95	515,859.95	30,000.00	40,000.00	30,000.00	0.00	132,500.00
		615,859.95	515,859.95	30,000.00	40,000.00	30,000.00	0.00	132,500.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目预期运营情况

1. 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目收益预测

根据清远市精诚会计师事务所有限公司预测数据，燕湖新城中央商务区(基础设施)项目到期收益为 3.5705 亿元，扣除项目运营支出 0.3975 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 3.1730 亿元；另加上拟出让土地收益为 15.0653 亿元，减去债券发行费 0.0110 亿元后，可用于资金平衡的收益为 18.2273 亿元。（详见表格）。

表 3-1 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	项目收益	万元	35,704.97
1	停车费收入	万元	16,753.36
2	广告位租赁收入（候车亭广告位）	万元	254.95
3	广告位租赁收入（立柱广告位）	万元	18,696.66
二	运营支出	万元	3,975.06
1	停车位和广告位日常维护费	万元	3,570.50
2	税金支出	万元	404.56
三	出让土地收益	万元	150,653.35
四	债券发行费	万元	110.00
五	可用于资金平衡的收益	万元	182,273.26

表 3-2 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目年度收益测算表（单位：万元）

年度	2020 年 (第一年)	2021 年 (第二年)	2022 年 (第三年)	2023 年 (第四年)	2024 年 (第五年)	2025 年 (第六年)
停车费收入	289.37	1,180.63	1,505.31	1,535.41	1,566.12	1,597.44
广告位租赁 (候车亭)	4.40	17.97	22.91	23.37	23.83	24.31
广告位租赁 (立柱广告位)	322.94	1,317.58	1,679.91	1,713.51	1,747.78	1,782.74
土地出让收入	150,653.35					
收入小计	151,270.06	2,516.18	3,208.13	3,272.29	3,337.73	3,404.49
停车位和广告位 日常维护费	61.67	251.62	320.81	327.23	333.77	340.45
税金支出	6.99	28.51	36.35	37.08	37.82	38.58
债券发行费	77.00	33.00				
支出小计	145.66	313.13	357.16	364.31	371.59	379.03
可用于资金平衡 的收益	151,124.40	2,203.05	2,850.97	2,907.98	2,966.14	3,025.46

年度	2026 年 (第七年)	2027 年 (第八年)	2028 年 (第九年)	2029 年 (第十年)	2030 年 (第十一年)	2031 年 (第十二年)	合计
停车费收入	1,629.39	1,661.98	1,695.22	1,729.12	1,763.71	599.66	16,753.36
广告位租赁 (候车亭)	24.80	25.29	25.80	26.31	26.84	9.13	254.95
广告位租赁 (立柱广告位)	1,818.39	1,854.76	1,891.85	1,929.69	1,968.28	669.22	18,696.66

土地出让收入							150,653.35
收入小计	3,472.58	3,542.03	3,612.87	3,685.13	3,758.83	1,278.01	186,358.32
停车位和广告位 日常维护费	347.26	354.20	361.29	368.51	375.88	127.80	3,570.50
税金支出	39.35	40.13	40.94	41.76	42.59	14.48	404.56
债券发行费							110.00
支出小计	386.60	394.34	402.22	410.27	418.47	142.28	4,085.06
可用于资金平衡 的收益	3,085.97	3,147.69	3,210.65	3,274.86	3,340.36	1,135.73	182,273.26

2. 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目融资成本

燕湖新城中央商务区(基础设施)项目总投资 61.5860 亿元, 预算安排 51.5860 亿元; 按照资金募集计划, 债券融资 10 亿元, 其中本期债券 3 亿元, 预计 2020 年 6 月债券 4 亿元、2021 年 4 月债券 3 亿元, 期限为 10 年, 利息半年支付 1 次, 预计债券存续期本息累计 13.25 亿元。(债券利率按照 3.25% 测算)。

表 4-1 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目融资还本付息情况表

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
燕湖新城 中央商务 区(基础 设施)	...						
	2020		70,000		70,000	1,137.50	1,137.50
	2021	70,000	30,000		100,000	2,762.50	2,762.50
	2022	100,000			100,000	3,250.00	3,250.00
	2023	100,000			100,000	3,250.00	3,250.00
	2024	100,000			100,000	3,250.00	3,250.00
	2025	100,000			100,000	3,250.00	3,250.00
	2026	100,000			100,000	3,250.00	3,250.00
	2027	100,000			100,000	3,250.00	3,250.00
	2028	100,000			100,000	3,250.00	3,250.00
	2029	100,000			100,000	3,250.00	3,250.00
	2030	100,000		70,000	30,000	2,112.50	72,112.50
	2031	30,000		30,000	0	487.50	30,487.50
	合计		100,000	100,000	0	32,500.00	132,500.00

3. 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目资金测算平衡表

根据清远市精诚会计师事务所有限公司预测数据,燕湖新城中央商务区(基础设施)项目到期收益为 3.5705 亿元,扣除项目运营支出 0.3975 亿元后,可用于资金平衡的项目收益为 3.1730 亿元;另加上拟出让土地收益为 15.0653 亿元,减去债券发行费 0.0110 亿元后,可用于资金平衡的收益为 18.2273 亿元。。

表 6 燕湖新城中央商务区(基础设施)项目收益与融资平衡情况

单位: 万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的收益	本期计划发行额	本期计划发行期限	预计 2020 年 6 月发行债券	预计 2021 年 4 月发行债券	预计融资成本	资金覆盖倍数
燕湖新城中央商务区(基础设施)	615,859.95	182,273.26	30,000	10	40,000	30,000	32,500.00	1.38
合计	615,859.95	182,273.26	30,000	10	40,000	30,000	32,500.00	1.38

资金覆盖率计算过程:

项目累计可用于还本付息的金额 = 项目运营期现金流入总额 + 土地出让现金流入 - 运营现金流出 - 债券发行费 = 35,704.97 + 150,653.35 - 3,975.06 - 110.00 = 182,273.26 (万元)。

债券还本付息总额 = 本期债券本金 + 预计 2020 年 6 月发行的债券本金 + 预计 2021 年 4 月发行的债券本金 + 本期和预计发行的债券利息 = 30,000.00 + 40,000.00 + 30,000.00 + 32,500.00 = 132,500.00 (万元)。

资金覆盖率 = 项目累计可用于还本付息的金额 ÷ 债券还本付息总额 = 182,273.26 ÷ 132,500.00 = 1.38 。

4、其他需要说明的事项

暂无。

5、总体评价

根据测算结果,项目收益扣除相关成本后,可用于资金平衡的收益为 182,273.26 万元,覆盖倍数为 1.38 倍,因此项目整体情况可行。

六、项目风险控制

(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工程管理风险

设计不当造成的设计变更；外界配合条件不当造成的交通运输受阻、水电供应不及时、社会干扰、项目审批的延误、资金投入延误等；工程各环节各单位协调不力，造成停工待料和工序脱节；突发事件和不可预见事件的发生，如恶劣天气、自然灾害、瘟疫、社会动乱；安全、质量事故，相关争议引发的诉讼、仲裁。项目负责人、设计工程师、监理工程师、计划、财务等人员的经历、技术水平、政策水平、管理能力等素质将直接影响工程的质量。工程建设中所采用的技术方案、工艺流程、工程招投标及评标、施工组织设计、监理工作大纲及细则、质量检测制度及手段、项目管理的组织措施等影响工程质量。

2、资金筹措风险：资金供应不足或者来源中断导致项目工期拖期甚至被迫终止、工程投资超支和工程延期投产等，同时本项目不能及时足额筹集到所需资金，将有可能给债券偿付带来一定风险。

3、收益风险

本项目主要收益来源为土地出让金等，收益的实现受到公共政策、宏观经济的影响，存在一定的不确定性。

4、利率波动风险。

本项目发债期限为10年，因国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

制定风险管理和应对计划，确定风险管理的目标和岗位责任制，建立风险监测及控制机制。加强项目实施过程中工程管理和财务管理，加强工程设计、概预算控制和决算审计等管理工作；编制详细的资金使用计划，严格控制建设投资。加强施工管理，制定并严格执行预防措施。

为控制项目融资平衡风险，根据具体情况进行动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

七、主管部门责任

本项目主管部门为清远市城市管理和综合执法局。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。