

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目情况

实施单位盖章：广东清远高新技术产业开发区管理委员会
代建项目管理中心



主管部门盖章：广东清远高新技术产业开发区管理委员会



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）

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目情况

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目拟发行债券总额 1.67 亿元，其中：本次发行 1 亿元，预计 2020 年 10 月发行 0.67 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）广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目，本项目涉及 10 个子项目，包括：

1、腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程项目，建设主要包括：对腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地进行平整，面积约 529 亩，填土方约 134 万平方米；新建 DN1200 预制砼排水管 420 米；新建排水箱涵 230 米；新建 7.2 米高扶壁式挡土墙 83.20 米，新建 10.2 米高扶壁式挡土墙 60.30 米。

2、清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程项目，建设主要包括：对百嘉科技园原有 12 条市道路进行路面改造，道路总长 22180 米，铺设沥青混凝土路面，面积共约 37 万平方米。路面改造道路分别为：创兴二路、华兴二路、创兴三路、德宝东路、创兴大道、创兴五路、创兴六路、建设一路、彩云路、建设二路、建设三路、振华二路。主要包括对破损路面拆除；破损路面铺设沥青基层处理；沥青机动车路面铺设；路缘石更换、铺设；雨水、污水管井抬高；人行道绿化等工程内容。

3、清远高新区科技创新园彩虹路道路工程项目，该道路为新建道路，呈南北走向，南起创兴大道，北至创兴六路，道路全长约 1321 米，宽度为 16 米，为城市支路。建设主要包括：项目道路标准横断面布置为 3 米人行道+10 米行车道+3 米人行道。主要建设内容包括：道路工程、交通工程、照明工程及管线综合设计工程等。

4、清远高新区科技创新园创兴五路东段道路工程项目，该项目创兴五路东段道路东起彩虹路，西至建设三路现状路、全长约 789 米，道路宽 30 米，为园区道路。建设主要内容有：道路工程、交通工程、照明工程等。

5、清远科技创新园建设二路北段道路工程项目，该项目建设二路北段道路工程道路全长约 620 米，道路红线宽 36 米，为工业园区内支路；建设主要内容有：路基、路面、排水、照明、绿化、桥涵及交通设施等。

6、清远市科技园（百嘉）创兴六路东段道路工程项目，该项目创兴六路西起建设三路，东至广清大道，道路全长约 1521.402 米，道路红线宽 36 米，为工业园区内主干道；主要建设内容有：路基、路面、排水、照明、绿化、桥涵及交通设施等。

7、清远市科技园（百嘉）创兴二路西段道路工程项目，该项目创兴二路西段（西起城西大道，东至彩霞路）道路全长约 1520 米，道路红线宽 45 米，为工业园区内主干道；工程主要建设内容有：路基、路面、排水、照明、绿化、桥涵及交通设施等。

8、清远高新区科技创新园创业一路南段道路工程项目，该项目为城市支路，路线全长约 397 米，规划红线宽 24 米。双向四车道，设计时速为 30Km/h。路面采用沥青混凝土结构。道路沿线分别与创兴三路，华兴二路平交。工程主要建设内容有：道路工程、交通工程、排水工程、绿化工程及照明工程。

9、清远高新区科技创新园华兴二路西段道路工程项目，清远高新区科技创新园内新建华兴二路西段道路，道路呈西南东北走向，西起创业一路南端，东接建设四路，道路全长约 550 米，道路红线宽度为 20 米，为城市支路，采用沥青混凝土路面。道路横断面布置为：3 米人行道+1.75 米绿化带+5.25 米行车道+5.25 米行车道+1.75 米绿化带+3 米人行道。主要工程包括：道路工程、给排水工程、交通工程、照明工程及相关配套工程等。

10、清远高新区供水管网及消防栓工程项目，主要工程包括：在高新区 5 个业园区内新建室外消火栓 218 座，新建供水管网 7 千米以及相关配套设施。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

清远高新技术产业开发区隶属广东省清远市，清远高新技术产业开发区位于清远市南部，辖区总面积 97.6 平方公里。距清远市区 6 公里，与广州市和佛山市相连，北靠京广铁路清远站和清远港，园区东接国道 107 线，西临广清高速和“武广快线”。园区距广州市 48 公里，距白云机场 30 公里，距佛山市 80 公里，距深圳市 180 公里，区位条件非常优越，是承接广州、佛山等珠三角产业转移和经济辐射的前沿阵地。2017-2019 年，清远高新技术产业开发区分别实现一般公共预算收入 2.3562 亿元、2.5919 亿元和 2.7738 亿元，政府性基金收入分别为 1.8039 亿元、3.9559 亿元和 3.0 亿元。

2. 项目情况

表 1 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）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				
广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目	广清高速东、湖城大道以南、广清大道以西、燕河北路以北	936014 平方米	产业园区基础设施	68,253.13	1.67	1.00	广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心
合计				68,253.13	1.67	1.00	

（1）项目主体资格

名称	广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心
统一社会信用代码	12441800MB2C82020Q
住所	广东省清远市高新区 1 号区管委会办公大楼二层西侧
法定代表人	邓伟忠

开办资金	86.42 万元
成立日期	2015 年 5 月 6 日
单位类型	事业单位
宗旨和业务范围	负责开发区建设项目管理工作

（2）项目建设情况

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目于 2017 年正式开工建设，建设期为 4 年，本项目涉及 10 个子项目，具体如下：

①腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程项目于 2019 年 9 月 12 日由广东清远高新技术产业开发区行政审批局《关于腾讯清远清城云计算数据中心项目及农民实业用地土地平整工程可行性研究报告的批复》（清高审批发改[2019]13 号）文件批复同意建设，项目批复估算总投资约 4932.59 万元。项目于 2019 年 11 月开工建设，建设期 2019 年 11 月至 2020 年 5 月，目前土方、护坡已基本完成，临时排水沟已完成，挡土墙、箱涵预计 40 天内完成。

②清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程项目于 2014 年 12 月 25 日由清远市发展和改革局《关于清远市科技园（百嘉）已建道路路面铺设沥青混凝土工程可行性研究报告的批复》（清开发改[2014]15 号）文件批复同意建设，项目批复总投资约 20872 万元。项目计划于 2020 年 4 月开工建设，建设期 2020 年 4 月至 2020 年 10 月，项目分三期建设，第一、二期已完工，第三期计划于 2020 年 4 月开工建设，建设期 2020 年 4 月至 2020 年 10 月，目前正在进行施工报建。

③清远高新区科技创新园彩虹路道路工程项目于 2018 年 8 月 13 日由广东清远高新技术产业开发区行政审批局《关于清远高新区科技创新园彩虹路道路工程可行性研究报告的批复》（清高审批发改[2018]8 号）文件批复同意建设，项目估算总投资约 6270.72 万元。项目计划于 2020 年 4 月开工建设，建设期 2020 年 4 月至 2021 年 4 月，目前已完

成可研、立项，土地划拨和 EPC 招标、勘察，正在进行施工图审查和规划报建。

④清远高新区科技创新园创兴五路东段道路工程项目于 2018 年 2 月 9 日取得由广东清远高新技术产业开发区行政审批局颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2018-441800-48-03-002147，项目总投资为 4498.80 万元。项目计划于 2020 年 4 月开工建设，建设期 2020 年 4 月至 2021 年 4 月，目前已完成可研、立项、土地划拨、环评、EPC 招标工作。

⑤清远科技创新园建设二路北段道路工程项目于 2015 年 10 月 13 日取得由清远市高新技术产业开发区颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2015-441802-48-03-008825，项目总投资为 4124.59 万元。项目于 2018 年 11 月开工建设，建设期 2018 年 11 月至 2020 年 6 月，目前累计完成总工程量约 90%。。

⑥清远市科技园（百嘉）创兴六路东段道路工程项目于 2015 年 5 月 8 日取得由清远市高新技术产业开发区颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2015-441802-48-03-002954，项目总投资为 9722.14 万元。项目于 2017 年 3 月开工建设，建设期 2017 年 3 月至 2020 年 6 月，目前累计完成总工程量约 92%。

⑦清远市科技园（百嘉）创兴二路西段道路工程项目于 2015 年 5 月 8 日取得由清远市高新技术产业开发区颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2015-441802-48-03-002952，项目总投资为 12002.91 万元。项目于 2017 年 3 月开工建设，建设期 2017 年 3 月至 2020 年 5 月，目前已完成总工程量 95%。

⑧清远高新区科技创新园创业一路南段道路工程项目于 2017 年 5 月 17 日取得由清远市高新技术产业开发区颁发的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码为：2017-441800-48-03-004084，项目总投资为 2065.23 万元。项目计划于 2020 年 5 月开工建设，建设期 2020 年 5 月至 2020 年 12 月，目前已完成了可研、立项，土地划拨、初步设计及方案审批、施工图审查、规划许可证、施工图预算编制、财政审核，目前正在进行施工招标。

⑨清远高新区科技创新园华兴二路西段道路工程项目于2018年12月12日由广东清远高新技术产业开发区行政审批局《关于清远高新区科技创新园华兴二路西段道路工程可行性研究报告的批复》（清高审批发改[2018]11号）文件批复同意建设，项目批复估算总投资约2113.62万元。项目于2019年11月开工建设，建设期2019年11月至2020年7月，目前已完成路基、雨污水管涵施工，正在进行路面施工，已完成总工程量40%。

⑩清远高新区供水管网及消防栓工程项目于2019年1月25日由广东清远高新技术产业开发区行政审批局《关于清远高新区供水管网及消防栓工程可行性研究报告的批复》（清高审批发改[2019]11号）文件批复同意建设，项目批复估算总投资约1650.53万元。项目于2019年9月开工建设，建设期2019年9月至2020年5月，目前已完成总工程量90%，预计5月底完工。

该项目总投资6.8253亿元，安排财政资金（资本金）5.1553亿元，债券融资1.67亿元；截至目前，已到位财政资金3亿元，融资0亿元；总共已投入使用资金2.7342亿元。

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，有利于推动高新区经济的发展，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]019号资金平衡测算专项评价报告为依据。

2.估算总额

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目静态总投资为68,253.13万元。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68,253.13万元。

（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，由广东清远高新技术产业开发区管理委员会代建项目管理中心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 10 个建设项目，项目总投资规模为 68,253.13 万元，其中：

表 2 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）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 10 月发行债券	
广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目		68,253.13	51,553.13	10,000.00	6,700.00	22,127.50
		68,253.13	51,553.13	10,000.00	6,700.00	22,127.50

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目预期运营情况

1. 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）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，广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目在所有专项债券到期时，项目收益为 2.8768 亿元，扣除项目运营支出 0.3216 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 2.5552 亿元；另加上拟出让土地收益为 0.7703 亿元，减去债券发行费 0.0018 亿元后，可用于资金平衡的收益为 3.3237 亿元。（详见表格）。

表 3-1 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	项目收益	万元	28,768.37
1	停车费收入	万元	15,612.86
2	广告位租赁收入（候车亭广告）	万元	574.15
3	广告位租赁收入（立柱广告位）	万元	12,581.36

二	运营支出	万元	3,216.30
1	停车位和广告位日常维护费	万元	2,876.84
2	税金支出	万元	339.46
三	出让土地收益	万元	7,703.37
四	债券发行费	万元	18.37
五	可用于资金平衡的收益	万元	33,237.07

2. 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目融资成本

广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目总投资 6.8253 亿元，预算安排财政资金（资本金）5.1553 亿元；按照资金募集计划，债券融资 1.67 亿元，其中本期债券 1.00 亿元，预计 2020 年 10 月债券 0.67 亿元，期限都为 10 年，利息每半年支付一次，预计债券存续期本息累计 2.2128 亿元。（债券利率按照 3.25% 测算）。

表 4-1 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）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
广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）项目	...						
	2020		16,700		16,700	162.50	162.50
	2021	16,700			16,700	542.75	542.75
	2022	16,700			16,700	542.75	542.75
	2023	16,700			16,700	542.75	542.75
	2024	16,700			16,700	542.75	542.75
	2025	16,700			16,700	542.75	542.75
	2026	16,700			16,700	542.75	542.75
	2027	16,700			16,700	542.75	542.75
	2028	16,700			16,700	542.75	542.75
	2029	16,700			16,700	542.75	542.75
	2030	16,700		16,700	-	380.25	17,080.25
	合计		16,700	16,700		5,427.50	22,127.50

3、广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程（二期）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,广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程(二期)项目在所有债券到期时,项目收益为 2.8768 亿元,扣除项目运营支出 0.3216 亿元后,可用于资金平衡的项目收益为 2.5552 亿元;另加上拟出让土地收益为 0.7703 亿元,减去债券发行费 0.0018 亿元后,可用于资金平衡的收益为 3.3237 亿元。(详见表格)。

表 6 广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程(二期)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 10 月发行债券	预计融资成本	资金覆盖倍数
广东清远高新技术产业开发区园区基础设施建设工程(二期)项目	68,253.13	33,237.07	10,000.00	10	6,700.00	5,427.50	1.50
合计	68,253.13	33,237.07	10,000.00	10	6,700.00	5,427.50	1.50

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 = 28,768.37 + 7,703.37 - 3,216.30 - 18.37 = 33,237.07(万元)。

债券还本付息总额 = 本期债券本金 + 预计 2020 年 10 月发行的债券本金 + 本期和预计 2020 年 10 月发行的债券利息 = 10,000.00 + 6,700.00 + 5,427.50 = 22,127.50 (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 = 33,237.07 ÷ 22,127.50 = 1.50。

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 33,237.07 万元，覆盖倍数为 1.50 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

本项目发行债券的偿债来源主要包括项目运营所产生的广告位租赁收入和停车费收入，以及本项目所隶属的广东清远高新技术产业开发区园区的相关地块的土地出让收入等，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

本项目主管部门为广东清远高新技术产业开发区管理委员会。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。