

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山
（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目情况

实施单位盖章：



主管单位盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年四月



本期专项债券拟用于中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目，本期专项债券融资为 110,000 万元。按照财政部要求，本期自求平衡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. 翠亨新区位于广东省中山市东部临海区域，粤港澳大湾区地理几何中心，是南沙、前海、横琴三个国家级新区和广深港澳四大城市两个“同心圆”的圆心位置，总规划面积约 230 平方公里，包括南朗镇全境及火炬开发区临海工业园，集中建设区约 80 平方公里，起步区约 35 平方公里。中山翠亨新区是 2012 年经省政府批准，于 2013 年挂牌成立的新区，是广东省转型升级重大战略发展平台。新区设立金融科技产业融合发展综合试验区 2015 年 6 月获省政府批复，新区 2017 年 12 月入选第二批省级创新创业（简称“双创”）区域示范基地。翠亨新区定位为「4+2」，即绿色装备制造、智能电子产业、健康医药产业、高端都市产业，搭配创新金融与文化旅游两大特色服务业。

根据《广东省发展改革委关于做好第二批省级大众创业万众创新示范基地建设工作的通知》（粤发改创新函〔2017〕6858 号）精神，2018 年 3 月 30 日，中山翠亨新区管理委员会向社会公示《翠亨新区省级双创区域示范基地建设工作方案》（以下简称《方案》）。该《方案》明确新区双创示范基地发展目标为，根据“一区三中心”（即高新技术集聚区，创新中心、产业中心、高新技术企业集聚中心）的发展定位，依托基地资源优势，构建新区的双创政策体系与发展模式，打造具有自身特色的双创示范基地，实现创新发展和高质量发展的有机结合，在服务全局、改革创新、转型升级、宜居环境等方面凸显新亮点。

2. 相关文件规划

(1) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(2) 《珠江三角洲地区改革发展规划纲要(2008-2020 年)》

(3) 《广东省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(4) 《中山市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(5) 《中山翠亨新区规划总体要求(2012-2030)》

(6) 《中山翠亨新区产业发展规划》

(7) 《中山翠亨新区基础设施发展规划(2013-2030)》

(8) 《中山翠亨新区起步区控制性详细规划》

(9) 《广东省人民政府关于大力推进大众创业万众创新的实施意见》

(10) 《广东省发展改革委关于做好第二批省级大众创业万众创新示范基地建设工作的通知》(粤发改创新函〔2017〕6858 号)

(11) 《中山市加快推进大众创业万众创新实施方案》

(12) 中山市人民政府关于印发《中山市推进粤港澳大湾区国际科技创新中心建设专项行动计划》的通知(中府函〔2019〕334 号)

(13) 《2018 年中山翠亨新区双创基地建设工作方案》

(14) 《中山翠亨新区省级双创示范区基础设施建设项目可行性研究报告》

(二) 项目所处区域情况

1、中山市情况

中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面 and 西北面与广州市南沙区和顺德市相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。中山市是中国四个不设市辖区的地级市之

一，下辖 1 个国家级火炬高技术产业开发区和翠亨新区，5 个街道办事处、18 个镇；镇（街道）下辖若干个行政村和社区；行政村下辖若干村民小组，社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府，街道办事处为街道办事处，行政村办事机构为村民委员会，社区办事机构为社区居民委员会。

综合中山市交通区位、经济水平、产业环境等方面看，中山是一座优势突出、竞争力强的城市。从交通区位上看，中山地处粤港澳大湾区的几何中心，恰恰为湾区城市群中的连接点。大湾区建设拔高了对交通一体化的要求，而依托群体效应和交通流通，中山可以更好更快地与周边各地、乃至全国，与世界各地互相连接与输送资源。同时，从自贸区的出发点考量，中山还将成为珠江两岸 3 大国家级新区（自贸区）衔接和转换的重要节点，其开放与活跃程度将在广东省内首屈一指。目前中山正处于轨道交通筹划高峰期，深茂铁路、高铁中山站等道路与站点的建设将极大便利外界与中山的往来，中山的区位优势将逐渐获得更好的发挥。中山交通地位正不断奠定与成长，由珠西交通枢纽区域交通枢纽上升为粤港澳城市群的区域枢纽城市将指日可待。中山市的另一大亮点当属产业优势，这也在很大程度上带动了中山经济的发展。改革开放以来，中山发挥不带县的扁平化管理优势，使“专业镇经济”成长起来，存在以专业镇为基础的城市布局，形成了自身独到的产业特色。同时，省“十三五”规划打造中山“世界级装备制造业基地”，而大湾区瞄准的正是“世界级”科技中心和创新高地，就更便于推动中山市发展目标的实现。同时广东省对中山的定位也是“区域科技创新研发中心”，中山值此机会将吸引越来越多的新兴产业与先进技术，招纳更多贤人志士，为加快产业转型、提升创新经济提供新动力。

2017-2019 年，中山市分别实现一般公共预算收入 312.73 亿元、315.22 亿元和 283.38 亿元，政府性基金收入分别为 293.53 亿元、195.04 亿元和 101.78 亿元。

中山市 2017-2019 年财政经济情况表

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（GDP）	3,450.31	3,632.70	3,101.10
一般公共预算收入	312.73	315.22	283.38
政府性基金收入	293.53	195.04	101.78
其中：国有土地出让收入	279.34	179.84	89.89
政府性基金支出	258.75	157.21	92.63
其中：国有土地出让支出	247.89	147.34	82.02

2、翠亨新区情况

翠亨新区成立于 2013 年，成立之初定位为建设最低碳最宜居最现代化的滨海新城。随着粤港澳大湾区建设上升为国家战略，省委赋予中山建设“珠江东西两岸融合发展的支撑点、沿海经济带的枢纽城市、粤港澳大湾区的重要一极”的新定位，2018 年 12 月，市委十四届六次全会明确提出，翠亨新区作为中山参加大湾区分工和建设的重要战略平台，建设国际化现代化创新型城市新中心。

翠亨新区位于粤港澳大湾区的地理几何中心，北承广州南沙，南接珠海横琴，东眺深圳前海，西连粤西腹地，是珠江西岸连接深中通道的桥头堡，区位和交通优势十分明显。陆上，已经建成的有京珠高速、广珠轻轨、翠亨快线，在建和即将建设的有深中通道、中开高速、东部外环高速等快速对外通道。深中通道于 2016 年 12 月动工开建，采取东隧西桥的设计，目前西人工岛已基本建成，2017 年 12 月东人工岛开工建设。深中通道全长 24 公里，限速 100 公里每小时，预计将于 2024 年建成通车。空中，1 小时内可到达珠三角 5 个国际机场，包括：广州白云机场、深圳宝安机场、香港机场、澳门机场、珠海机场。海上，中山港码头已上升为国家一类口岸，运营中山至香港和深

圳的航线。目前已启动中山港客运码头东移项目，从火炬区东移到起步区的东五围。新客运码头港池部分 2017 年动工，并将建设包括联检大楼在内的码头现代综合体。新客运码头建成后将大大缩短各航线的距离和时间。

翠亨新区共分为 6 大功能区，目前集中开发起步区（即马鞍岛），陆域面积约 35 平方公里，含水域面积约 56 平方公里，包括马鞍岛、横门西水道西侧部分用地。

2018 年起步，翠亨新区围绕建设国际化现代化创新型城市新中心的新定位，开展了起步区南部片区中山翠亨科学城的规划设计和北部片区的规划调整，按照“生态优先、科技引领、产城融合、集约创新”的建设理念，和“一轴、三心、九区、多廊”的空间结构，构筑起步区未来 25-32 万人口规模的城市空间，力争到 2022 年，生态系统和交通路网骨架基本成型，主要市政基础设施和公共服务设施基本建成，重要功能节点建设有序推进，生物医药科技创新项目、精密制造产业项目全面投产，承接东湾科技、人才外溢初见成效，城市雏形基本显现；到 2035 年，全面建成现代化、国际化、创新型城市新中心，宜业宜居宜游的滨海生态科技新城。

（三）项目情况

双创基地建设项目属于中山翠亨新区基础设施建设项目，计划投资 1,697,239.06 万元，目前已涵盖道路、管廊、公园、学校等 25 工程项目，后续根据双创基地建设项目的需要会适时增加新项目。目前建设内容包括五大方面，分别为城市道路及管廊建设（中山翠亨新区翠城道北段、翠海道地下综合管廊及同步建设工程等）、智慧城市建设、污水处理设施建设（翠亨新区污水收集工程）、科教文卫设施建设及公园绿地建设（翠亨新区第一中学、广东中山翠亨国家湿地公园等），该项目将加快翠亨新区综合开发及配套设施建设，改善翠亨

新区投资环境和居住环境，推动翠亨新区成为总部经济、金融商务、科技服务、会展创意、工业设计等现代服务业的集聚高地。（四）项目主体资格

单位名称：中山翠亨新区工程项目建设管理中心，法定代表人：汤景林，统一社会信用代码：124420003148976159，登记管理机关：中山市事业单位登记管理局。

（五）项目资金到位及使用情况

双创基地建设项目总投资 1,697,239.06 万元，计划竣工时间为 2023 年 12 月。截至 2019 年底，双创基地建设项目中的子项目均已开展建设工作，财政资金投资累计 192,018.79 万元，包括已申请并使用的专项债券资金 126,368.69 万元。2020 年已申请提前批次专项债券 5000 万元，本次拟发行 2020 年新增专项债券资金 110,000 万元，并在 2021 年-2023 年拟发行 60 亿专项债券资金。项目剩余资金缺口安排本级财政资金解决。本次获取收益项目包括出让土地、已建成管廊收取入廊费和保障房租收入。本次资金平衡对应的收益，将对已发行及预计发行专项债券的本息进行覆盖。

二、经济社会效益分析

（一）有利于促进翠亨新区双创基地建设

全力完善基础设施配套，优化园区环境，筑巢引凤，才能为招引高质量高科技企业创造条件，以实实在在举措服务好入园企业，推动园区做大做强。本项目通过对翠亨新区交通、市政等基础设施的建设与完善，吸引投资，有利于为大众创业万众创新提供良好园区环境，推动翠亨新区省级双创示范基地的建设。

（二）有利于促进中山市翠亨新区经济发展

项目的建设，将改善片区道路基础设施环境和科教文卫条件，优化投资环境，加速重大投资项目的落地建设，同时，随着交通趋于便利以及周边景观环境的进一步改善，使翠亨新区投资的优势得到进一

步加强，有利于促进科技新城招商引资，支持地区经济持续健康快速的发展。

（三）有利于促进交通运输效率的提高

项目的建设，增强了区域人流、车流、物流的通达性，为起步区的居民及务工者提供更便捷的出行条件，也为企业降低了运输成本，间接的创造了经济效益。

（四）有利于提升区域城市形象

本项目将新建高标准的隧道及同步实施道路绿化、路灯照明、排水管网、交通设施等市政基础设施，它的建设有利于提高道路绿化美化水平，构筑新区景观和城市形象的展示长廊。

（五）有利于增加社会就业

项目投资较大，建设期的工程管理、工程设计、工程施工、工程监理会创造一定的就业机会，工程运行期也需要一定的管理维护人员，而工程项目的建设将大大促进第三产业的发展，产生的间接就业机会更多。可见，项目建设将对增加社会就业会作出一定贡献。

（六）对不同利益群体的影响

项目的建设有利于当地经济的发展，有利于改善当地居民的出行条件，还将美化人们的居住环境、生活环境，提高居民生活质量。项目的建设还会提高从事该项目建设的有关材料供应商、施工方、运输行业及建设用地周围商家等收入，提高其生活质量。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

双创基地建设项目总投资 1,697,239.06 万元。

（二）资金筹措方案

截至 2019 年底，双创基地建设项目中的子项目均已开展建设工作，财政资金投资累计 192,018.79 万元，包括已申请并使用的专项债券资金 126,368.69 万元。2020 年已申请提前批次专项债券 5000

万元,本次拟发行 2020 年新增专项债券资金 110,000 万元,并在 2021 年-2023 年拟发行 60 亿专项债券资金,预计 2021 年发行 20 亿元专项债券资金,2022 年发行 25 亿元专项债券资金,2023 年发行 15 亿元专项债券资金。项目剩余资金缺口安排本级财政资金解决。本次获取收益项目包括出让土地、已建成管廊收取入廊费和保障房租金收入。本次资金平衡对应的收益,将对已发行及预计发行专项债券的本息进行覆盖。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收入可行性

根据广东省财政厅、广东省水利厅《转发财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(粤财农[2011]276 号),财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知(财综[2006]48 号),财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知(财综[2009]24 号),广东省财政厅、广东省国土资源厅关于印发《广东省用于农业土地开发的土地出让金收入和使用管理办法》的通知等相关文件的相关规定,相关地块出让收益剔除政策性基金、二项基本政策成本后形成的基金性收入和其他收入(入廊费收入、保障房租金收入)将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预(2017)89 号)等文件要求,专项用于偿还本期债券本息。

(二) 融资成本

1、本次专项债拟用于中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山(临海)装备制造产业基地基础设施建设项目,专项债券规模为 110,000 万元。

本次计划发行新增专项债券融资 110,000.00 万元，期限为十年，假设融资利率 3.60%，每半年支付一次利息，第十年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

中山翠亨新区省级双创示范基地、国家火炬计划中山（临海）装备制造产业基地基础设施建设项目

表 1-1：本期还本付息计算总表

单位：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	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第二年	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第三年	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第四年	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第五年	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第六年	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第七年	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第八年	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第九年	110,000.00	-	110,000.00	3.60%	3,960.00	3,960.00
第十年	110,000.00	110,000.00	-	3.60%	3,960.00	113,960.00
合计		110,000.00			39,600.00	149,600.00

2、截至 2019 年 12 月，双创基地建设项目的子项目已申请并使用专项债券资金 126,368.69 万元。2020 年已申请提前批次债券 5,000 万元，拟再申请 110,000 万元，2020 年累计申请 115,000 万元。期后拟再发行专项债券，未来 3 年预计发行 600,000 万元，本次资金平衡已将未来发行的本息进行覆盖。

表 1-2：2020-2033 年还本付息计算总表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
以前年度 (本期数已归还)	126,368.70		126,368.70	4,291.76	4,291.76
第 0 年	115,000.00	29,872.77	211,495.93	4,291.76	34,164.53

第一年	200,000.00	7,171.64	404,324.29	7,490.77	14,662.41
第二年	250,000.00	64,227.38	590,096.91	14,487.81	78,715.19
第三年	150,000.00	2,688.42	737,408.48	21,153.22	23,841.64
第四年		-	737,408.48	26,472.30	26,472.30
第五年		17,923.66	719,484.82	26,472.30	44,395.96
第六年		4,484.82	715,000.00	25,875.44	30,360.27
第七年		-	715,000.00	25,740.00	25,740.00
第八年		-	715,000.00	25,740.00	25,740.00
第九年		-	715,000.00	25,740.00	25,740.00
第十年		115,000.00	600,000.00	25,740.00	140,740.00
第十一年		200,000.00	400,000.00	21,600.00	221,600.00
第十二年		250,000.00	150,000.00	14,400.00	264,400.00
第十三年		150,000.00	-	5,400.00	155,400.00
合计（剔除已归还）		841,368.69		270,603.61	1,111,972.30

（三）项目收益测算

1、土地出让收益

A、土地相关收益

（1）基本假设条件及依据

本次双创基地建设项目包括城市道路及管廊建设、智慧城市建设、污水处理设施建设、科教文卫设施建设及公园绿地建设，本项目将加快翠亨新区综合开发及配套设施建设，完善翠亨新区基础设施建设，改善翠亨新区投资环境和居住环境，进一步增强新区竞争力，并对粤港澳大湾区建设精神和活力再次延伸。本项目拟用翠亨新区管委会提供的双创基地建设项目范围内西二围、东三围等 8 宗地块（详见表 2-1，以下称“8 宗地块”）的出让收益与融资进行自求平衡评价。

中山市 2013-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速分别为 8.11%、-11.97%、29.57%、8.16%、5.98%、5.29%和-14.63%，中山市 GDP 增

速变动不断有回调的情况，本次预测按照 2013-2019 的同比增速平均值为 4.36%进行估值，即增速 4.36%。

中山公共资源交易中心土地出让信息查询，假设土地价格增长率为 2013-2019 年 GDP 平均增速（4.36%）、土地容积率 3.0，预测出让土地价格。

（2）出让产生的净现金流入

假设上述 8 宗地块自融资开始日起开始土地挂牌交易（具体挂牌时间详见表 2-1），当年挂牌当年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2013-2019 年 GDP 平均增速（4.36%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第十三年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、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出让地块时点数据计算，可用于资金平衡土地相关收益及其他收益（入廊费收入、保障房租金收入）情况如下：

表 2-1：出让土地时间预算表

挂牌时间	编号	规划用途	面积	容积率
2020	F-38	商业设施用地	37,584.50	6
2023	F-34	商业设施用地	28,491.60	6
2025	F-27	二类居住用地	38,465.00	3
2027	F-15	商业设施用地	87,092.10	3
2029	D-30	二类居住用地	85,973.20	2.5
2031	D-04	二类居住用地	104,932.30	3
2032	F-21	商业设施用地	149,177.80	3
2033	E-42	二类居住用地	223,042.40	3
	合计		754,758.90	

表 2-2：出让土地收益预测总表

单位：万元

序号	项目	按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 100%	按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 90%	按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 80%
第十年	5 宗地块	855,064.86	836,138.12	817,703.22
第十三年	8 宗地块	2,533,748.28	2,430,721.76	2,332,088.28

说明：5 宗地块为表 2-1 中，2020-2030 年出售的 5 宗地块；

B、入廊费收入

双创基地建设项目中包括综合管廊工程，其中 PC 段建设规模约 3000 米，预计竣工时间 2020 年。

根据翠亨新区管委会提供的《双创基地建设项目（PC 段）入廊费预测说明》，项目建成后，中山翠亨水务有限公司、中山翠亨能源有限公司和中国电信中山分公司等提供水电、天然气、通信服务的公司将使用综合管廊并产生入廊费收入。

翠城项目（双创基地建设项目中子项目）PC 段建设规模约 3000 米，依据《中山市地下综合管廊有偿使用收费参考标准（试行）》文件，按照收费最低管线种类及逐年支付入廊费标准计算，13 年入廊费收入为 1,829.65 万元。

C、保障房收入

临海工业园起步区宿舍 B 区有安居房 996 套，临海工业园起步区宿舍 C 区有安居房 987 套。上述物业全部用于出租，租金按当地租金水平。根据预测 2019 年出租比率为 82%，以此预计未来出租率。分别以 2013-2019 年 GDP 平均增速（4.36%）的 100%、90%、80%比例计算租金价格的增长，以融资开始日起第十三年末租金经营的现金流入，可用于资金平衡相关收入情况如下：

表 3 保障房收入预测总表

单位：万元

	按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 100%	按 2013-2019 年 GDP 平 均增速 4.36% 的 90%	按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 80%
保障房收入	16,322.02	15,840.27	15,375.17
合计	16,322.02	15,840.27	15,375.17

（四）项目资金测算平衡

本次融资项目收益包括土地挂牌交易产生的现金流入，还有管廊建设提供入廊收入和保障房租赁收入产生的现金流入。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，通过查询中山公共资源交易中心土地出让信息，自融资开始日起第 1 年开始土地挂牌交易（具体挂牌时间详见表 2-1）。预期土地出让收入对应的政府性基金收入和其他收入（入廊费收入、保障房租金收入）偿还融资本金和利息。

双创基地建设项目按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本期（10 年期）本息覆盖倍数为 1.85；按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下，本期（10 年期）本息覆盖倍数为 1.80；按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本期（10 年期）本息覆盖倍数为 1.76。

双创基地建设项目按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，累计（13 年期）本息覆盖倍数为 2.29；按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下，本期（13 年期）本息覆盖倍数为 2.2；按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本期（13 年期）本息覆盖倍数为 2.11。

表 4-1：按 2018 年 GDP 增速 4.36%的 100%比例
计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数：

单位：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（合并）	入廊费收入	保障房租金收入	合计
期初	29,872.77	4,291.76	34,164.53	156,721.38	-	870.50	157,591.88
第一年	7,171.64	7,490.77	14,662.41	-	140.74	908.45	1,049.19
第二年	64,227.38	14,487.81	78,715.19	-	140.74	948.06	1,088.80
第三年	2,688.42	21,153.22	23,841.65	135,036.74	140.74	989.39	136,166.87
第四年	-	26,472.30	26,472.30	-	140.74	1,032.53	1,173.27
第五年	17,923.66	26,472.30	44,395.96	99,255.96	140.74	1,077.55	100,474.25
第六年	4,484.82	25,875.44	30,360.27	-	140.74	1,124.53	1,265.27
第七年	-	25,740.00	25,740.00	244,766.84	140.74	1,173.56	246,081.14
第八年	-	25,740.00	25,740.00	-	140.74	1,224.73	1,365.47
第九年	-	25,740.00	25,740.00	219,283.95	140.74	1,278.12	220,702.81
第十年	115,000.00	25,740.00	140,740.00	-	140.74	1,333.85	1,474.59
小计	241,368.70	229,203.61	470,572.30	855,064.86	1,407.42	11,961.27	868,433.55
本期本息覆盖倍数	1.85						
第十一年	200,000.00	21,600.00	221,600.00	349,820.57	140.74	1,392.01	351,353.32
第十二年	250,000.00	14,400.00	264,400.00	519,015.46	140.74	1,452.70	520,608.90
第十三年	150,000.00	5,400.00	155,400.00	809,847.39	140.74	1,516.04	811,504.17
合计	841,368.70	270,603.61	1,111,972.30	2,533,748.28	1,829.65	16,322.02	2,551,899.95
累计本息覆盖倍数	2.29						

表 4-2：按 2018 年 GDP 增速 4.36%的 90%比例计
算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：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（合并）	入廊费收入	保障房租金收入	合计
期初	29,872.77	4,291.76	34,164.53	156,721.38	-	870.50	157,591.88
第一年	7,171.64	7,490.77	14,662.41	-	140.74	904.65	1,045.39
第二年	64,227.38	14,487.81	78,715.19	-	140.74	940.15	1,080.89
第三年	2,688.42	21,153.22	23,841.65	133,350.94	140.74	977.04	134,468.73
第四年	-	26,472.30	26,472.30	-	140.74	1,015.38	1,156.12
第五年	17,923.66	26,472.30	44,395.96	97,198.98	140.74	1,055.23	98,394.95
第六年	4,484.82	25,875.44	30,360.27	-	140.74	1,096.63	1,237.37
第七年	-	25,740.00	25,740.00	237,695.03	140.74	1,139.67	238,975.44
第八年	-	25,740.00	25,740.00	-	140.74	1,184.39	1,325.13
第九年	-	25,740.00	25,740.00	211,171.78	140.74	1,230.86	212,543.38
第十年	115,000.00	25,740.00	140,740.00	-	140.74	1,279.16	1,419.90
小计	241,368.70	229,203.61	470,572.30	836,138.12	1,407.42	11,693.66	849,239.20
本期本息覆盖倍数	1.80						
第十一年	200,000.00	21,600.00	221,600.00	334,070.68	140.74	1,329.36	335,540.78
第十二年	250,000.00	14,400.00	264,400.00	493,576.84	140.74	1,381.52	495,099.10
第十三年	150,000.00	5,400.00	155,400.00	766,936.12	140.74	1,435.73	768,512.59
合计	841,368.70	270,603.61	1,111,972.30	2,430,721.76	1,829.65	15,840.27	2,448,391.67
累计本息覆盖倍数	2.20						

表 4-3：按 2018 年 GDP 增速 4.36%的 80%比例计
算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：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（合并）	入廊费收入	保障房租金收入	合计
期初	29,872.77	4,291.76	34,164.53	156,721.38	-	870.50	157,591.88
第一年	7,171.64	7,490.77	14,662.41	-	140.74	900.86	1,041.60
第二年	64,227.38	14,487.81	78,715.19	-	140.74	932.28	1,073.02
第三年	2,688.42	21,153.22	23,841.65	131,679.22	140.74	964.80	132,784.76
第四年	-	26,472.30	26,472.30	-	140.74	998.45	1,139.19
第五年	17,923.66	26,472.30	44,395.96	95,176.23	140.74	1,033.28	96,350.25
第六年	4,484.82	25,875.44	30,360.27	-	140.74	1,069.32	1,210.06
第七年	-	25,740.00	25,740.00	230,799.04	140.74	1,106.61	232,046.39
第八年	-	25,740.00	25,740.00	-	140.74	1,145.21	1,285.95
第九年	-	25,740.00	25,740.00	203,327.35	140.74	1,185.16	204,653.26
第十年	115,000.00	25,740.00	140,740.00	-	140.74	1,226.50	1,367.24
小计	241,368.70	229,203.61	470,572.30	817,703.22	1,407.42	11,432.97	830,543.61
本期本息覆盖倍数	1.76						
第十一年	200,000.00	21,600.00	221,600.00	318,967.89	140.74	1,269.28	320,377.91
第十二年	250,000.00	14,400.00	264,400.00	469,285.51	140.74	1,313.55	470,739.80
第十三年	150,000.00	5,400.00	155,400.00	726,131.66	140.74	1,359.37	727,631.77
合计	841,368.70	270,603.61	1,111,972.30	2,332,088.28	1,829.65	15,375.17	2,349,293.09
累计本息覆盖倍数	2.11						

（五）总体评价

综上所述，按 2013-2019 年 GDP 平均增速 4.36% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入、入廊收入和保障房租赁收入能够合理保障偿还融资本金和利息，预计本次发行融资计划项目收益本息覆盖专项债券本息倍数为 1.76，实现项目收益和融资自求平衡，且不存在违法违规融资的情形。预计项目总体收益本息覆盖专项债券本息倍数为 2.11，实现项目收益和融资自求平衡，且不存在违法违规融资的情形。

五、主管部门责任

本项目主管单位为中山翠亨新区管理委员会，按照国家、省、市的有关法律法规对本项目筹划、投招标、建设运营直至竣工财务结算实行全过程、全方位负责，主要负责督促项目实施单位履行项目建设责任，确保如期建设并投入运营，监督指导项目实施单位规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究，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。项目实施单位为下属事业单位中山翠亨新区工程项目建设管理中心，在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快项目资金支出进度，尽快安排使用，形成实物工作量，推动在建项目早见成效。

六、项目风险控制

（一）潜在影响项目的风险评估

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。

（二）还款保障情况

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。