

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)

南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目情况

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

本次南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目参与发行的政府专项债券发行总额为 0.60 亿元，用于 TOD 园区基础设施建设。按照财政部要求，此次该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

南头镇 TOS 园区道路（路网）建设项目于 2018 年 10 月 19 日召开了镇党委会议并形成了《议题：关于通过 EPC 方式对 TOD 园区道路进行联合招标的请示》（KD181019104）；2019 年 6 月 18 日取得中山市发展和改革局《中山市发展和改革局关于中山市南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批[2019]56 号）；于 2019 年 9 月 18 日，通过招投标确定了天津市市政工程设计研究院和太平洋建设集团有限公司本项目的设计施工总承包单位，并于 2019 年 10 月 14 日，签订了编号为住 294-1 的《建设工程（EPC）总承包合同》。

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；北面和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。

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

该项目位于中山市南头镇。中山市隶属广东省,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,财政收入保持较高水平并稳步增长。

表 1: 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	3101.10
一般预算收入	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. 项目情况

表 2: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
	建设范围	项目面积	项目类型				
南头镇 TOD 园区道路 (路网) 建 设工程项 目	项目由规划一路、兴南二路二期、月桂东路、沿江路二期、沿江路西延伸、规划路等 6 条道路组成, 道路建设总长度 4442.729 米。	用地面积约 121214.08 平方米。	属于具有一定收益的公益性事业领域	18449.01	0.60	0.60	中山市南头镇住房和城乡建设局
合计				18449.01	0.60	0.60	

(1) 主体资格

名称	中山市南头镇人民政府
统一社会信用代码	114420000073574594
住所	广东省中山市南头镇南头大道 168 号
法定代表人	黄泽培
登记管理机构	中山市机构编制委员会办公室

(2) 项目实施单位

名称	中山市南头镇住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11442000354669641D

住所	中山市南头镇行政服务中心 3 楼
法定代表人	鲜超华
经营范围	贯彻执行上级有关规划、建设、人防事业的方针政策；制订本镇建设规划，做好市政公用设施建设管理、住房保障和人民防空工作；负责建筑行业管理、建设工程质量安全、招投标工作；协助做好土地房屋征收补偿相关工作；实施市相关部门调整给本镇管理的事项；归口管理城乡建设服务中心。

3. 项目资金到位及使用情况

南头镇 TOD 园区道路（路网）建设项目总投资约 18449.01 万元, 2020 计划投入 8500 万元, 其中拟通过地方政府债券融资 6000 万元；2021 年计划投入 9000 万元；2022 年计划投入 949.01 万元。其余建设资金由南头镇财政投入。

二、经济社会效益分析

TOD(Transit-Oriented-Development)即以公共交通站点为中心,在一定半径范围内规划建设集工作、商业、文化、教育、居住等为一体的区域,使公共交通的使用或步行出入最大化,同时拓宽优化城镇发展新空间,促进城镇区域协调发展。通过 TOD 综合开发,将带动广珠城际轨道站场周边土地的升值,助力城市和产业的转型升级。随着深中通道、港珠澳大桥、广深港高铁为代表的多维交通网日趋完善,投入 1400 亿打造大交通的中山将建成支撑珠江两岸融合发展的珠江西岸的综合性交通枢纽,大湾区 1 小时生活圈逐步将成为现实。随着大湾区建设提速,中山优势区位将凸显,中山全域享大湾区红利。拥有高速出口和轻轨站的南头镇也迎来发展好时机,南头镇目前最大的规划是 TOD 新城,随着相关规划落地,需要南头镇的交通日益完善、交通枢纽地位增强,人居环境也将提升。而完善 TOD 园区配套设施,完善园区内路网建设,为园区提供基础设施,提高园区承载能

力，促进 TOD 发展，助力南头镇城市和产业的转型升级，对 TOD 园区路网改造已势在必行。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

南头镇 TOD 园区道路（路网）建设项目总投资约 1.8449 亿元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资额为 18,449.01 万元，本次拟通过中山市南头镇人民政府发行中山市 2020 年新增专项债券融资 6,000.00 万元，项目其他资金需求由南头镇政府自筹解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期运营情况

本项目的建设为 TOD 园区基础配套设施，项目的建设完善了园区基础设施，促进交通可达性，有利于完善园区功能，促进园区经济发展，从而促进南头镇经济发展。项目建成后主要作为中山火炬南头科创园的基础配套设施，故本项目用南头镇享有的中山火炬南头科创园经营收益与项目融资进行自求平衡评价。

南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目建成后主要作为中山火炬南头科创园的基础配套设施，项目用南头镇享有的中山火炬南头科创园经营收益与项目融资进行自求平衡。故测算项目经营收益的收入主要考虑中山火炬南头科创园的租金收入及广告费收入，项目支出主要考虑中山火炬南头科创园的维护支出和人员支出等，关于收入、支出预测数据及评价如下：

中山火炬南头科创园是由中山火炬南头分园实业发展有限公司组织实施的建设项目，于 2018 年 12 月 20 日取得中山市发展和改革局备案的《广东省企业投资项目备案证》，项目代码：2018-442000-38-03-844476。项目总占地面积 117794.4 平方米，共建设 17 栋高标准厂房，2 栋研发中心，1 层地下停车场。总投资 135,000 万元，计划开工时间为 2019 年 12 月，计划竣工时间为 2025 年 12 月。

根据中山建筑设计院股份有限公司出具的《中山火炬南头分园可行性报告》，拟建厂房约 360000 平方米，办公楼 65000 平方米，生活配套区 5000 平方米，停车位 538 个。

中山火炬南头分园实业发展有限公司是由中山市火炬开发区管委会与中山市南头镇人民政府共同投资设立的有限公司，注册资本 1.66 亿元，其中火炬开发区管委会出资 1 亿元，占股 60%，南头镇人民政府出资 6600 万元，占股 40%。按照上述持股比例，南头镇人民政府享有中山火炬南头分园实业发展有限公司 40% 的相应权益，故本项目以南头镇享有的中山火炬科创园经营收益（40%）用作专项债券收益与融资自求平衡。

1. 项目收益预测

南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目建设期为 2 年，而中山火炬南头科创园建设期 5 年，两项目同步开始建设，中山火炬南头科创园在本项目专项债券存续期的运营时间为 5 年，故本报告仅取其运营期前 5 年的经营收益与本项目债券融资进行自求平衡评价，部分预测基础数据说明如下：

（1）项目办公楼面积合计约 65000 平方米。租金综合均价按 55 元/m²/月进行估算，租金年收入为 4,290.00 万元；

（2）项目的生活配套区 5000 平方米，租金综合均价按 70 元/m²/月进行估算，租金年收入为 420.00 万元；

（3）项目生产厂房面积约 360000 平方米，租金综合均价按 25 元/m²/月进行估算，生产厂房租金年收入 10,800.00 万元；

（4）项目停车位合计 538 个，停车收费综合均价按 300 元/车位/月进行估算，车位租金年收入为 193.68 万元。

2. 项目支出：包括维修维护费、日常管理费、折旧费及附加税等。（1）项目日常维修维护费按收入总额的 2% 估算，日常管理费（含管理人员工资）按项目收入总额的 5% 估算；（2）项目固定资产折旧年限为 20 年，残值率 5%，项目总投资 135000 万元，年折旧额按

6,412.5 万元估算；（3）项目收入增值税税率 9%（在假设建造及维护成本均为不含税价格的前提下，不考虑增值税进项税额的影响），城市建设维护税税率 5%，教育附加费费率 3%，地方教育附加费费率 2%，企业所得税税率 25%。

表 3:项目收益情况预测表

单位：万元

建设项目	南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目							
年度	办公楼租金收入	生活配套区租金收入	生产厂房租金收入	车位租金收入	增值税及附加支出	管理费等支出	所得税费用	现金净流入小计
第一年	4,290.00	420.00	10,800.00	193.68	1,426.29	1,008.39	1,714.10	11,554.79
第二年	4,486.05	439.19	11,293.56	202.53	1,491.48	1,054.58	1,865.69	12,009.58
第三年	4,691.07	459.27	11,809.68	211.79	1,559.64	1,102.78	2,024.22	12,485.16
第四年	4,905.45	480.25	12,349.38	221.47	1,630.92	1,153.17	2,189.99	12,982.47
第五年	5,129.63	502.20	12,913.74	231.59	1,705.45	1,205.88	2,363.33	13,502.50
合计	23,502.19	2,300.91	59,166.36	1,061.05	7,813.78	5,524.90	10,157.33	62,534.50

表 4：： 项目预测利润表

单位：万元

年份	收入总额	总成本金额	利润总额	所得税费用	净利润
第 1 年	14,407.05	7,550.66	6,856.39	1,714.10	5,142.29
第 2 年	15,065.45	7,602.67	7,462.78	1,865.69	5,597.08
第 3 年	15,753.94	7,657.06	8,096.88	2,024.22	6,072.66
第 4 年	16,473.89	7,713.94	8,759.96	2,189.99	6,569.97
第 5 年	17,226.75	7,773.41	9,453.34	2,363.33	7,090.00
合计	78,927.08	38,297.74	40,629.34	10,157.33	30,472.00

3. 项目融资成本

项目总投资 1.8449 亿元，按照资金募集计划，本期债券 0.60 亿元，期限为 10 年，预计债券存续期本息累计 0.795 亿元。（债券利率按照 3.25%测算）。

表 5:项目融资还本付息情况表

单位: 万元

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
2021	6,000			6,000	195	195
2022	6,000			6,000	195	195
2023	6,000			6,000	195	195
2024	6,000			6,000	195	195
2025	6,000			6,000	195	195
2026	6,000			6,000	195	195
2027	6,000			6,000	195	195
2028	6,000			6,000	195	195
2029	6,000			6,000	195	195
2030	6,000		6,000	6,000	195	6195
合计			6,000		1,950	7,950

(二) 融资收益平衡情况

在本次专项债券存续期间涵盖中山火炬南头科创园的运营期为 5 年, 根据持股比例, 南头镇政府享有中山火炬南头科创园 40% 的收益, 据此计算可用于与债券融资本息进行自求平衡的收益为 12,188.80 万元, 本次专项债券需求规模为 6000 万元, 拟发债期限为 10 年。中山市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、5.9%和 1.2%, 根据全市生产总值的三年平均增速 4.57%估算逐年增长率, 本息覆盖倍数为 1.53。

表 6:融资收益平衡表

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	中山火炬南头科 创园经营收益	用以计算项目自求 平衡的经营收益 (40%)
第一年		195.00	195.00		
第二年		195.00	195.00		
第三年		195.00	195.00		
第四年		195.00	195.00		
第五年		195.00	195.00		
第六年		195.00	195.00	5,142.29	2,056.92

第七年		195.00	195.00	5,597.08	2,238.83
第八年		195.00	195.00	6,072.66	2,429.06
第九年		195.00	195.00	6,569.97	2,627.99
第十年	6,000.00	195.00	6195.00	7,090.00	2,836.00
合计	6,000.00	1,950.00	7,950.00	30,472.00	12,188.8
本息覆盖 倍数	1.53				

（三）总体评价

综上所述，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.53，项目收益可以覆盖融资成本。2020 年中山市南头镇 TOD 园区道路（路网）建设工程项目融资平衡情况已经中山市成诺会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

四、项目风险控制

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。

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。

五、主管部门责任

本项目主管部门中山市南头镇人民政府，主要负责以下内容：

（一）督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（二）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规使用资金进行严肃处理和责任追究。

（三）做好对应项目债券还本付息的衔接，确保专项债券到期后，项目经营活动净现金流量或收益全部覆盖已发行债券本息。

（四）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。