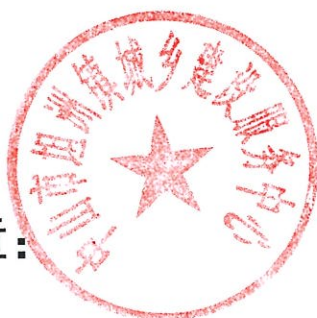


2020 年粤港澳大湾区市政和产业园
区基础设施专项债券（二期）
市级产业平台（坦洲园）及配套设施
工程项目情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：2020 年 4 月

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） 市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目情况

本次市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目参与发行的政府专项债券发行总额为 2,000 万元。按照财政部要求，此次中山市专项债券预计纳入政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目建设背景

根据《中山市坦洲镇十三五规划纲要》，坦洲镇的发展总目标是确立 2017 年为坦洲镇全面建成小康社会的目标年。坚持以二三二城市战略定位统筹推动坦洲全城发展，将坦洲镇定位为珠中江阳合作示范区和对接横琴自贸区的先行区，统筹推进北部林地生态板块，中东南部产城融合板块、西部现代农业板块三大板块协调发展。产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目的建设有利于打造坦洲镇产业升级，该项目建设已迫在眉睫。

（二）相关规划

1、2016 年 11 月 7 日，中山市发展和改革局出具《关于坦洲镇环洲北路（潭隆北路东侧至珠海边界段）道路改造工程项目可行性研究报告的批复》（中发改审批〔2016〕115 号），同意建设坦洲镇环洲北路（潭隆北路东侧至珠海边界段）道路改造工程。

2、2016 年 11 月 10 日，中山市发展和改革局出具《关于坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（一期）项目可行性

研究报告的批复》（中发改审批〔2016〕118号），同意建设坦洲镇德溪路（界狮北路至珠海边界段）道路改造工程（一期）。

（三）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

该项目位于中山市，具体区域经济情况如下：

表1 中山市2017—2019年财政经济数据

项目	2017年	2018年	2019年
地区生产总值（亿元）	3,450.31	3,632.70	3,101.10
一般预算收入（亿元）	312.73	315.22	283.38
政府性基金收入（亿元）	293.53	195.04	101.78
其中：国有土地出让收入（亿元）	279.34	179.84	89.89
政府性基金支出（亿元）	258.75	157.21	92.63
其中：国有土地出让支出（亿元）	247.89	147.34	82.02

2. 项目情况

表2 市级产业平台（坦洲园）及配套基础设施工程项目概况

项目概况			项目总 投资（万 元）	计划 发行 债券 规模 （万 元）	计划 2020 年专 项债 券总 规模 （万 元）
项目范围	项目内容	项目类型			
坦洲园配套工程项目主要包 括环洲北路改造工程及德溪 路改造一期工程。环洲北路	建设内容主要包括 环洲北路改造工程 及德溪路改造一期	具有一定 收益的公 益性事业	6,541.5 7	2,00 0	2,000

<p>改造工程建设地点位于中山市坦洲镇环洲北路（潭隆北路东侧至珠海边界段），项目起点顺接环洲北路一期工程终点，从西南向东北延伸，终点接珠海市华威路，线路全长 997 米，道路标准宽度 54 米，设计时速 60 公里/小时，双向六车道。德溪路改造一期改造工程建设地点位于中山市坦洲镇德溪路（界狮北路至环洲东北路处），项目起点顺接已完工德溪路与界狮北路交叉口东侧预留口，从西南向东北延伸，与规划潭隆北路相交后，终点止于环洲东北路，路线全长 1.44 公里，道路红线宽度 40 米。</p>	<p>工程。（1）环洲北路改造工程建设内容包括道路工程、排水工程、照明工程和交通工程。项目总投资额 3,088.62 万元；</p> <p>（2）德溪路改造一期工程建设内容包括道路工程、排水（雨、污水）、照明工程和交通工程等。项目总投资 3,452.95 万元（不含路基土石方、绿化、征地拆迁和沿线桥梁等费用）。</p>	领域			
--	--	----	--	--	--

（1）项目主体资格

表 3 项目主体情况

名称	中山市坦洲镇城乡建设服务中心
统一社会信用代码	1244200045726548XG
住所	中山市坦洲镇坦神北路 105 号
法定代表人	梅向东
注册资本	69440 万元
有效期	2016 年 3 月 14 日至 2021 年 3 月 13 日
公司类型	事业单位
经营范围	统筹城乡建设

（2）项目建设情况

坦洲园配套工程项目主要包括环洲北路改造工程及德溪路改造一期工程。

环洲北路改造工程建设地点位于中山市坦洲镇环洲北路（潭隆北路东侧至珠海边界段），项目起点顺接环洲北路一期工程终点，从西南向东北延伸，终点接珠海市华威路，线路全长 997 米，道路标准宽度 54 米，设计时速 60 公里/小时，双向六车道。建设内容包括道路工程、排水工程、照明工程和交通工程。项目总投资额 3,088.62 万元，建设所需资金由坦洲镇财政解决。

德溪路改造一期改造工程建设地点位于中山市坦洲镇德溪路（界狮北路至环洲东北路处），项目起点顺接已完工德溪路与界狮北路交叉口东侧预留口，从西南向东北延伸，与规划潭隆北路相交后，终点止于环洲东北路，路线全长 1.44 公里，道路红线宽度 40 米，建设内容包括道路工程、排水（雨、污水）、照明工程和交通工程等。项目总投资 3,452.95 万元（不含路基土石方、绿化、征地拆迁和沿线桥梁等费用），建设所需资金由坦洲镇财政解决。

项目建设期 1 年，预计 2020 年 8 月份动工，2021 年 8 月完工，2021 年 9 月正式投入使用。

（3）项目资金到位及使用情况

本项目总投资 6,541.57 万元，项目建设期 1 年，全部是财政资金投入。2020 年拟通过地方政府新增专项债券融资 2,000 万元，后续资金需求由市财政统筹安排。

该项目已由广东保信律师事务所进行合法合规性审核。

二、经济社会效益分析

本项目对中山市坦洲镇建设和经济发展具有重要作用，鉴于本工

程为社会公益性工程，具有长远的经济及社会效益。

经济效益：根据《道路建设项目经济评价方法与参数》，道路建设项目直接经济效益包括以下内容：道路运输成本降低的效益；旅客在途时间节约的效益；交通事故减少的效益。

社会效益：本项目建成通车后，增加了提高了通道通行能力，缓解了现状道路的交通压力，对于改善沿线区域的交通出行条件具有十分重要的意义。项目建成通车后，改善了项目影响区运输条件，提高人民的生活水平、改善社会经济环境和自然环境。良好的运输条件，使得车辆的行驶成本大幅度降低，道路运输供给部门的车辆由于道路良好的技术条件减少了运行成本，包括燃料、轮胎、保修、磨损和事故成本的下降等。

三、项目投资估算及资金筹措方案

市级产业平台（坦洲园）及配套设施工程项目批复概算总投资 6,541.57 万元，建设所需资金由市财政解决。本次拟发行 2020 年地方政府新增专项债券融资 2,000 万元，后续资金需求由市财政统筹安排。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

项目收入主要考虑坦洲镇属企业中山市坦洲投资开发有限公司提供的物业租金收入，关于收入预测数据如下：

（1）与项目收益相关的物业情况

中山市坦洲投资开发有限公司用于本次项目收益与融资自求平衡的租金收益来源于其授权委托管理的物业，共包括 8 处物业，具体如下：

表 4 与项目收益相关的物业情况表

位置	不动产权证号	面积（m ² ）	权利人	权利性质	备注
嘉联路 13 号	粤（2019）中山市不动产权第 0242369 号	5,890.60	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
科技路 2 号	粤（2019）中山市不动产权第 0242359 号	5,317.51	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
同贺街二巷 2 号	粤（2019）中山市不动产权第 0242364 号	2,461.45	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 1 卡	粤（2019）中山市不动产权第 0238017 号	691.48	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 201 房	粤（2019）中山市不动产权第 0238023 号	862.39	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 301 房	粤（2019）中山市不动产权第 0238020 号	756.68	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 401 房	粤（2019）中山市不动产权第 0238032 号	711.81	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
坦神北路 61 号 501 房	粤（2019）中山市不动产权第 0238015 号	711.81	中山市财政局	出让/市场化商品房	镇属资产
合计		17403.73			

（2）项目收益预测基础数据说明

根据所提供的资料，用于项目收益与融资自求平衡的租金收益相关物业现已基本出租，部分预测基础数据说明如下：

①物业租金收入

根据所提供的资料，目前各物业租金收入如下表所列：

表 5 与项目收益相关的物业租金收入表

物业位置	面积（m ² ）	月租金收入（元）	年租金收入（元）
嘉联路 13 号	5,890.60	130,000.00	1,560,000.00
科技路 2 号	5,317.51	137,500.00	1,650,000.00

物业位置	面积 (m²)	月租金收入 (元)	年租金收入 (元)
同贺街二巷 2 号	2,461.45	100,212.00	1,202,544.00
坦神北路 61 号 1 卡	691.48	90,685.00	1,088,220.00
坦神北路 61 号 201 房	862.39		
坦神北路 61 号 301 房	756.68		
坦神北路 61 号 401 房	711.81		
坦神北路 61 号 501 房	711.81		
合计	17,403.73	458,397.00	5,500,764.00

②项目收入增值税税率 5%，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%；房产税税率 12%，综合土地使用税税率为含税收入的 0.11%。暂不考虑所得税影响；

③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%，上述收入依据全市生产总值的三年平均增速 4.57%估算逐年增长率。

④与项目收入相关的管理费用按租金收入 (不含税) 总额的 10% 估算。

(3) 项目收入预测

依据中山市坦洲投资开发有限公司的相关基础数据进行估算，测算本次债券存续期间 (10 年) 的租金收入如下：

表 5 项目收入预测

(单位：万元)

年份	收入总额	增值税	不含税收入
第 1 年	550.08	26.19	523.88
第 2 年	575.21	27.39	547.82
第 3 年	601.50	28.64	572.86

年份	收入总额	增值税	不含税收入
第 4 年	628.99	29.95	599.04
第 5 年	657.74	31.32	626.41
第 6 年	687.79	32.75	655.04
第 7 年	719.23	34.25	684.98
第 8 年	752.10	35.81	716.28
第 9 年	786.47	37.45	749.02
第 10 年	822.41	39.16	783.25
合计	6,781.51	322.93	6,458.58

（二）预期成本及费用

根据中山市坦洲镇城乡建设服务中心和中山市坦洲投资开发有限公司联合提供的相关基础数据进行估算，项目支出主要考虑与租金收入相关的税费及管理费等，对其未来经营的成本费用测算如下表：

表 6 项目成本费用预测

（单位：万元）

年 份	附加税	土地使用税	房产税	管理费	成本费用合计
第 1 年	2.62	0.61	62.87	52.39	118.48
第 2 年	2.74	0.63	65.74	54.78	123.89
第 3 年	2.86	0.66	68.74	57.29	129.55
第 4 年	3.00	0.69	71.88	59.90	135.48
第 5 年	3.13	0.72	75.17	62.64	141.67
第 6 年	3.28	0.76	78.61	65.50	148.14
第 7 年	3.42	0.79	82.20	68.50	154.91

年 份	附加税	土地使用税	房产税	管理费	成本费用合计
第 8 年	3. 58	0. 83	85. 95	71. 63	161. 99
第 9 年	3. 75	0. 87	89. 88	74. 90	169. 39
第 10 年	3. 92	0. 90	93. 99	78. 32	177. 13
合 计	32. 29	7. 46	775. 03	645. 86	1, 460. 64

(三) 项目预测的利润表

根据上述的预测数据，可得出项目的预测利润表：

表 7 项目利润预测

(单位：万元)

年 份	不含税收入	成本费用合计	租金收益
第 1 年	523. 88	118. 48	405. 40
第 2 年	547. 82	123. 89	423. 93
第 3 年	572. 86	129. 55	443. 30
第 4 年	599. 04	135. 48	463. 56
第 5 年	626. 41	141. 67	484. 75
第 6 年	655. 04	148. 14	506. 90
第 7 年	684. 98	154. 91	530. 07
第 8 年	716. 28	161. 99	554. 29
第 9 年	749. 02	169. 39	579. 62
第 10 年	783. 25	177. 13	606. 11
合 计	6, 458. 58	1, 460. 64	4, 997. 94

(四) 项目收益与融资自求平衡测算

1. 平衡方案现金流量测算

在以上收入、成本费用预测的基础上，分析项目的现金流入及现金流出的情况，得出项目的现金流情况如下：

表 8 项目现金流预测

(单位：万元)

年份	现金流入	现金流出	其中：增值税	其中：成本费用	现金净流入
第 1 年	550.08	144.67	26.19	118.48	405.40
第 2 年	575.21	151.28	27.39	123.89	423.93
第 3 年	601.50	158.20	28.64	129.55	443.30
第 4 年	628.99	165.43	29.95	135.48	463.56
第 5 年	657.74	172.99	31.32	141.67	484.75
第 6 年	687.79	180.89	32.75	148.14	506.90
第 7 年	719.23	189.16	34.25	154.91	530.07
第 8 年	752.10	197.80	35.81	161.99	554.29
第 9 年	786.47	206.84	37.45	169.39	579.62
第 10 年	822.41	216.30	39.16	177.13	606.11
合计	6,781.51	1,783.57	322.93	1,460.64	4,997.94

上述结果表明，在债券存续期间，坦洲园配套工程项目专项债券存续期间各年度累计净现金流量均大于等于 0，其净现金流入能充分保障本项目还本付息资金的稳定性。

2. 还本付息保障倍数

坦洲园配套工程项目用于与融资自求平衡的收益为中山市坦洲投资开发有限公司部分物业的租金收益，通过对租金收益情况及专项债券本息数据进行分析，本息覆盖倍数为 1.89，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。具体

如下表所示：

表 9 项目还本付息保障倍数

（单位：万元）

年度	本金	利息	本息合计	租金收益
第 1 年		65.00	65.00	405.40
第 2 年		65.00	65.00	423.93
第 3 年		65.00	65.00	443.30
第 4 年		65.00	65.00	463.56
第 5 年		65.00	65.00	484.75
第 6 年		65.00	65.00	506.90
第 7 年		65.00	65.00	530.07
第 8 年		65.00	65.00	554.29
第 9 年		65.00	65.00	579.62
第 10 年	2,000.00	65.00	2,065.00	606.11
合计	2,000.00	650.00	2,650.00	4,997.94
本息覆盖倍数	1.89			

3. 总体评价

根据对项目收益、投资支出和成本等进行的预测分析，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。项目融资平衡情况已经中山市成诺会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

（一）潜在风险

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）环境破坏风险

在建设期内项目的施工可能会对地表水、空气、噪声环境等方面产生一定程度的不利影响，例如产生粉尘、作业噪声等。项目施工将严格执行工程管理制度，完工后要恢复到优于施工前状况，改善环境景观效果。

（三）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。

六、主管部门责任

本项目主管部门是中山市坦洲镇人民政府，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，早日实现持续稳点的收益。

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

（三）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。

