

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

坡头区科技产业园龙头园区基础设施建设项目

项目情况

实施单位盖章：坡头区科技产业园管理委员会



主管部门盖章：坡头区科技产业园管理委员会



财政局盖章：湛江市坡头区财政局



日期：二〇二〇年五月

坡头区科技产业园龙头园区基础设施建设项目

项目情况

一、项目基本情况

发行人拟发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）募集资金用于坡头区科技产业园龙头园区基础设施建设项目，合计发行金额 4,000.00 万元。假定票面利率 3.25%，期限十年，从 2020 年起计算利息，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 5,300.00 万元。按照财政部要求，此次专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

（一）湛江市总体情况介绍

湛江市政府 2020 年总体规划：坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，全面深化市场化改革、扩大高水平开放，聚力推进“一通道、一港区、一示范”建设，大力推进“四大抓手”、做好“四篇文章”、实施“五大产业发展计划”，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，加快建设省域副中心城市，全力打造现代化沿海经济带重要发展极，为全面建成小康社会打下决定性基础。

2020 年我市经济社会发展的预期目标：地区生产总值增长 5%左右；规模以上工业增加值增长 6%左右；固定资产投资增长 6%左右；社会消费品零售总额增长 7.5%；外贸进出口总额增长 3%；实际利用外资增长 8%；一般公共预算收入增长 5%；港口货物吞吐量增长 8.4%；居民人均可支配收入增长 7%；居民消费价格指数涨幅控制在 3%左右；城镇登记失业率控制在 3.5%以内。

（二）募投项目情况

1.项目所处区域情况

项目位于湛江市坡头区。2017-2019 年，湛江市坡头区分别实现一般公共预算收入 4.73 亿元、4.87 亿元、5.39 亿元，湛江市坡头区政府性基金收入分别为 6.95 亿元、8.23 亿元、14.80 亿元，财政收入

保持稳定。

表 1：湛江市坡头区 2017-2019 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	260.91	279.92	317.68
一般预算收入	4.73	4.87	5.39
政府性基金收入	6.95	8.23	14.80
其中：国有土地出让收入	6.81	6.86	14.14
政府性基金支出	7.32	4.99	14.77

2.项目情况

(1) 项目概况

表 2：项目发债情况

单位：万元

项目概况		项目总投资	计划发行债券规模	计划本批发行专项债总规模
所在地市 区域	项目名称			
湛江市坡 头区	坡头区科技产业园 龙头园区基础设施 建设项目	9931.37	4000	4000

(2) 项目建设内容

1) 园区道路工程

道路红线规划宽度为 24 米至 28 米，总长度约 3406.48 米，共建四条道路分别为华源路、安佳路、兴业路、龙兴路。

其中：

①华源路呈东西走向，道路东起于廉坡公路，西终于龙塘路，全长约 549.90 米，红线规划宽度为 24 米，道路等级为城市次干道，设计车速为 30 公里/小时。

②安佳路呈东西走向，道路东起于廉坡公路，西终于龙塘路，全

长约 760.42 米,道路红线规划宽度为 28 米,道路等级为城市主干道,设计车速为 40 公里/小时。

③兴业路呈东西走向,道路东起于廉坡公路,西终于龙塘路,全长约 859.57 米,红线规划宽度为 24 米,道路等级为城市次干道,设计车速为 30 公里/小时。

④龙兴路呈南北走向,道路北起于龙腾路,南终于兴业路,全长约 1236.59 米;红线规划宽度为 24 米,道路等级城市次干道,设计车速为 30 公里/小时。

2) 园区排水主管工程

园区排水主管呈南北走向,起点于龙腾路,沿着廉坡公路铺设,终点于盛业路,最终接入园区污水处理厂。污水主管建设长度为约 2900m,管径为 DN600~DN800;雨水主管建设长度为 2872m,管径为 $d800 \sim B \times H = 1.6 \times 1.5m$ 。

(3) 项目立项文件或实施依据

1) 2015 年 11 月 3 日取得湛江市坡头区发展和改革局《龙头园区排水主管工程项目可行性研究报告批复》(湛坡发改[2015]51 号);

2) 2017 年 10 月 12 日取得湛江市城市规划局坡头分局关于省道 S286 线龙头至高岭段改扩建工程(一期)用地情况意见的函(湛城规(坡头)[2017]443 号);

3) 2017 年 10 月 13 日取得湛江市坡头区发展和改革局《省道 S286 线龙头至高岭段改扩建工程项目可行性研究报告批复》(湛坡发改[2017]47 号);

4) 2017 年 10 月 23 日取得湛江市国土资源局坡头分局《关于对省道 S286 线龙头至高岭段改扩建工程(一期)用地情况的意见》(湛国土资坡(国土)[2017]320 号);

5) 2018 年 8 月 20 日取得湛江市坡头区发展和改革局《关于坡头区科技产业园龙头园区道路和排水管道基础设施建设项目可行性研究报告的批复》(湛坡发改[2018]21 号);

6) 2018 年 10 月 8 日取得湛江市坡头区水利局《对“关于出具省道 S286 线龙头至高岭段改扩建工程(一期)项目设计方案意见的函”的复函》(湛坡水函[2018]29 号);

7)2018 年 12 月取得国家环境保护总局省道 S286 线龙头至高岭段改扩建工程（一期）及龙头园区市政配套项目《建设项目环境影响报告表》；

8)2019 年 1 月 8 日坡头区科技产业园管理委员会已与广东省基础工程集团有限公司、中国华西工程设计建设有限公司签署《坡头区科技产业园道路和排水管道基础设施建设 EPC 项目工程总承包合同》；

9) 2019 年 3 月 12 日取得湛江市环境保护局坡头分局《关于省道 S286 线龙头至高岭段改扩建工程（一期）及龙头园区市政配套项目环境影响报告表的批复》（湛环坡建〔2019〕4 号）；

10)2019 年 10 月 9 日取得湛江市坡头区自然资源局《关于下达坡头区科技产业园龙头园区道路和排水管道基础设施建设 EPC 项目规划条件的批复》（湛坡自然资（规划）函〔2019〕129 号）；

11)2019 年 11 月 7 日取得 81462.93 平方米湛江市坡头区自然资源局《建设项目选址意见书》（选字第 4408004201900001 号）；

12) 坡头区科技产业园龙头园区道路和排水主管基础设施建设 EPC 项目正在办理建设用地规划许可证，国有土地使用证（或用地批准手续或不动产权证）、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等三证后续办理。

本次坡头区科技产业园龙头园区基础设施建设项目已通过广东鸿峰律师事务所合法性审核。

（4）项目主体资格

统一社会信用代码	1144080474299565XG
机构名称	坡头区科技产业园管理委员会
机构性质	机关
机构地址	广东省湛江市坡头区官渡镇文明路 24 号
负责人	陈诣坛
赋码机关	湛江市坡头区机构编制委员会办公室

二、经济社会效益分析

本项目的实施，将完善湛江市坡头区科技产业园龙头园区内部路网结构，改善周边居民出行条件，改善项目周边的交通状况，改善周

边水环境质量，促进沿线土地开发，加快龙头园区的整体开发具有重要的意义。

（一）有利于促进交通运输效率的提高

项目的建设，改善了区域路网交通条件，大大缓解了现有附近路网的通行压力，节省了居民出行时间，间接的创造了经济效益。

（二）有利于增加社会就业

本项目需消耗一大批水泥、钢材、砂石等建筑材料。项目的建设，有利于带动当地建材、建筑、运输等相关行业的发展，扩大内需，培育新的经济增长点，扩大社会需求，刺激当地经济的发展。并且建设期的工程管理、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物流业的发展，产生的间接就业机会更多，项目对增加社会就业会作出一定贡献。

（三）项目的建设是建设宜居城市的迫切需要

本项目的实施将促进沿线土地开发，为地区的经济发展、城镇居民的出行提供了便捷通道；项目的建设是创建“适宜创业、适宜居住城市”的需要。

三、项目投资估算及资金筹措方案

坡头区科技产业园龙头园区基础设施建设项目合计总投资 9931.37 万元，本次计划使用地方政府债券融资 4000 万元。

表 3：项目资金筹措情况

单位：万元

项目名称	项目 总投资	市场化融 资资金 (如银行 贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
			单位自 有资金	财政性 资金	其他	本次专项 债券发行 金额	以前发行 专项债券 金额	以后计 划发行 专项债 券金额
坡头区科技 产业园龙头	9,931.37	-	-	5,931.37	-	4,000.00	-	-

项目名称	项目总投资	市场化融资资金 (如银行贷款等)	非融资资金			地方政府专项债券融资		
			单位自有资金	财政性资金	其他	本次专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	以后计划发行专项债券金额
园区基础设施建设项目								
合计	9,931.37	-	-	5,931.37	-	4,000.00	-	-

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益情况

本项目预计施工建设工期 1 年，预计 2020 年底竣工，2021 年开始运营，具体经营情况如下：

1. 税金收入

据企业提供资料，项目建成后开始计算收入，预计平均年税收收入合计 500.00 万元。

2. 运营成本

项目无运营成本

3. 测算结果

按计划该项目 2021 年投入使用，在十年债券存续期间，减去建设期 1 年，预计在债券存续期间累计结余为： $500.00 \times 9 = 4,500.00$ 万元。

(二) 出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

本次发行债券的坡头区科技产业园龙头园区基础设施建设项目为基础建设项目，主要目的为加快推进龙头园区基础设施建设。项目建设对相关的综合开发用地的价值提升能起到较大作用，鉴于预期土

地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以用相关地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

该等土地储备项目位于湛江市坡头区。经查询近几年湛江市坡头区该等土地储备项目周边土地出让信息，选取周边 5 宗出让的相关用地的出让信息作为预测土地价格的基准，考虑到个别土地不具可比性，我们咨询了专业的评估师，并对其做了相应的修正。

湛江市统计信息公布的湛江市 2015-2019 年全市实现地区生产总值（GDP）同比增速分别为：8.5%、7.9%、6.8%、6.0%、4.0%，近五年平均增速 6.64%，此次测算即假定未来土地价格增速为湛江市近五年 GDP 平均增速 6.64%。

2.出让产生的净现金流入

假设用于资金平衡的土地从本次融资起第九年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕。分别未来土地价格增速 6.64%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第九年末土地挂牌交易的现金流入。根据国家和广东省的文件，土地出让收入需剔除四项政策基金。预计征地成本和相关税费一般占土地出让收入的 30%-40%之间，基于谨慎性原则，按土地出让收入的 60%作为上述政策基金的计提基数，扣除后作为土地出让的收益，如该土地项目已经发行了专项债券，还需扣除应付的债券本息。经测算，本次评价可用于资金平衡土地相关收益情况如下表：

表 2 用于资金平衡土地相关收益情况表

金额单位：人民币万元

项目	按增速 6.64%（100%） 增速预计第九年末出让 土地收益	按增速 6.64%（90%） 增速预计第九年末出让 土地收益	按增速 6.64%（80%） 增速预计第九年末出让 土地收益
坡头区科技产业园龙头 园区基础设施建设项目	5,757.24	5,209.37	4,688.27

（三）可用于资金平衡的收益情况

经测算，按土地价格增速 6.64%的 100%、90%、80%测算，用于资金平衡的第九年末土地收益和项目收益合计分别为 10,257.24 万元、9,709.37 万元、9,188.27 万元，详情如下表

表 3 资金平衡收益情况表

金额单位：人民币万元

序号	项目	按增速 6.64% (100%) 增速预计第九年末土地收 益和项目收益	按增速 6.64% (90%) 增 速预计第九年末土地收 益和项目收益	按增速 6.64% (80%) 增速预计第九年末土地 收益和项目收益
1	可用于资金平衡 的土地收益	5,757.24	5,209.37	4,688.27
2	可用于资金平衡 的项目收益	4,500.00	4,500.00	4,500.00
3	用于资金平衡的 相关收益合计	10,257.24	9,709.37	9,188.27

(四)预期土地出让收入对应政府性基金收入偿还融资本金和利息的情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付,通过对近几年项目周边地块成交情况等查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为:按自融资开始日起第九年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕;按湛江市近五年平均 GDP 增速 6.64% 的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数情况如下:

1、按湛江市近五年平均 GDP 增速 6.64% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.94 (详见下表 4-1);

2、按湛江市近五年平均 GDP 增速 6.64% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.83 (详见下表 4-2);

3、按湛江市近五年平均 GDP 增速 6.64% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.73 (详见下表 4-3)。

表 4-1 按湛江市近五年平均 GDP 增速 6.64% 的 100% 比例计算本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		130.00	130.00	10,257.24
第二年		130.00	130.00	
.....		130.00	130.00	
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00	
合计	4,000.00	1,300.00	5,300.00	
本息覆盖倍数	1.94			

表 4-2 按湛江市近五年平均 GDP 增速 6.64% 的 90% 比例计算的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		130.00	130.00	9,709.37
第二年		130.00	130.00	
.....		130.00	130.00	
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00	
合计	4,000.00	1,300.00	5,300.00	
本息覆盖倍数	1.83			

表 4-3 按湛江市近五年平均 GDP 增速 6.64% 的 80% 比例计算的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		130.00	130.00	9,188.27
第二年		130.00	130.00	
.....		130.00	130.00	
第十年	4,000.00	130.00	4,130.00	
合计	4,000.00	1,300.00	5,300.00	
本息覆盖倍数	1.73			

（五）还本付息的测算

经过以上测算，在对项目自身收益和相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评价的坡头区科技产业园龙头园区基础设施建设项目，在土地挂牌出让价格分别以湛江市近五年平均GDP增速6.64%的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

（六）总体评价

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本，项目融资平衡情况已经湛江润泰会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

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

本项目主管部门是坡头区科技产业园管理委员会。项目主管部门和单位在依法依规、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。