

2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）
粤港澳大湾区综合铁路枢纽——白云枢纽周边配套设施提
升改造工程情况

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

本次粤港澳大湾区综合铁路枢纽——白云枢纽周边配套设施提升改造工程参与发行的政府专项债券发行总额为9.08亿元，本次拟融资2亿元，用于白云枢纽周边配套设施提升改造工程项目建设。

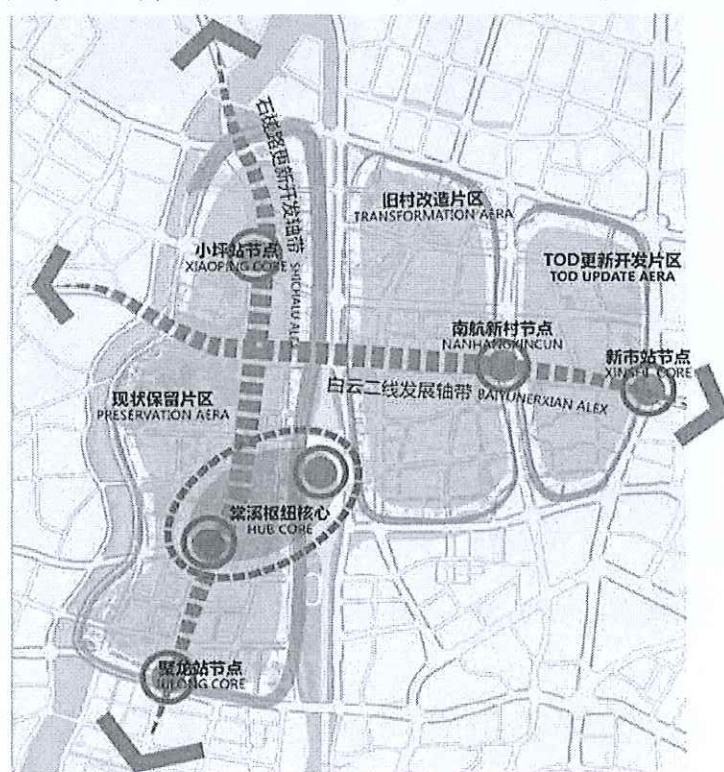
一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 建设背景

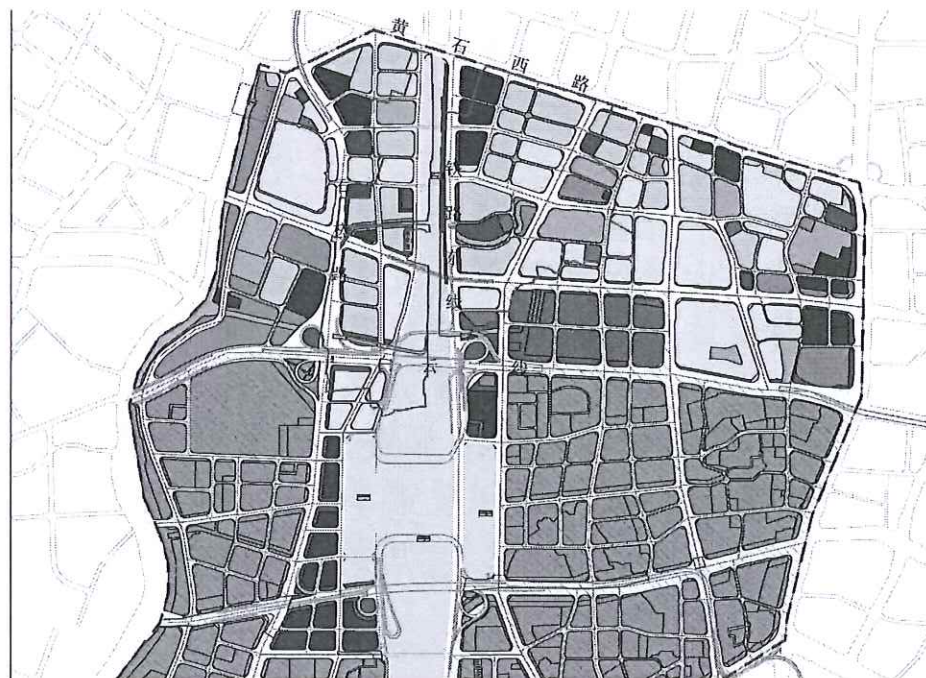
按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，加快基础设施互联互通，畅通对外综合运输通道，打造世界级铁路网，构筑完善大湾区快速交通系统。该项目已纳入《粤港澳大湾区发展规划纲要》中的重点建设项目。

《粤港澳大湾区协同创新发展报告（2018）》指出，继续推进交通设施建设，打造湾区互联互通优质生活圈。加快推进一批联通粤港澳三地的重大基础设施项目，推进湾区城际轨道等交通设施的建设；加快出台有利于粤港澳三地人员、货物和资金往来的机制政策举措，促进创新要素湾区内便捷流动，打造宜业、宜居的一小时优质生活圈。



规划结构图

《广州市综合交通发展第十三个五年规划》特别对铁路建设提出，巩固全国四大铁路枢纽和国家城际轨道干线中心地位，从区域一体化和协同发展的角度，统筹规划广州地区铁路枢纽布局，提升承载能力，实现铁路枢纽与城际轨道交通、城市公共交通、公路的无缝衔接。项目用地现状为大部分为城中村民房、厂房、仓库等。建设实施范围为小坪村域范围的基础设施改造。



白云站及周边地区控规

2. 编制依据

(1) 《投资项目可行性研究指南》(计办投资[2002]15号)；

(2) 《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资[2006]1325号)；

(3) 《珠江三角洲地区改革发展规划纲要(2008-2020年)》；

(4) 《广东省国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要(草案)》；

(5) 《广州市国民经济和社会发展规划纲要(2016-2020年)》;

(6) 《广州市城市总体规划(2011-2020)》;

(7) 《广州市白云区国民经济和社会发展规划纲要(2016-2020年)》;

(8) 《白云区土地利用总体规划(2016-2020年)》;

(9) 《白云区功能片区土地利用总体规划(2013-2020)调整完善方案》。

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

该项目位于广州市白云区。白云区位于广州市中北部，辖区面积 795.79 平方公里，户籍人口约 108.02 万人，常住人口约 277.96 万人，下辖 18 个街道、4 个镇，250 个社区居委会、118 个村委会，是广州市中心城区中面积最大、常住人口最多的一个区。辖区地理位置优越，生态环境优美，交通便捷通达，土地资源丰富，市场主体活跃，是广州未来最具发展潜力和空间的区域之一。

2016-2018 年，广州市分别实现一般公共预算收入 1,393.64 亿元、1,536.74 亿元和 1,634.22 亿元，政府性基金收入分别为 824.84 亿元、1,308. 亿元和 1,539.53 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

总体而言，本项目所在地在“十三五”期间，区域经济、文化建设、社会建设以及生态文明建设取得较大进展，社会稳定，居民收入稳步提高。

2. 项目情况

白云枢纽周边配套提升改造工程项目概况

项目名称	项目概况			项目静态	计划发行	计划发行本	项目实施方
	建设范围	项目面积	项目类型	总投资 (亿元)	债券规模 (亿元)	期专项债券 规模(亿元)	
白云枢纽周边配套提升改造工程	建设综合管廊、海绵城市、智慧城市以及公建配套(小学)及征地拆迁。征地约315.3亩, 拆迁建筑252095.4 m ² 。	征地约315.3亩, 拆迁建筑252095.4 m ² 。	基础设施建设	21.51	9.08	2	广州市白云区土地开发中心

主体资格

名称	广州市白云区土地开发中心
统一社会信用代码	1244011174358844XT
住所	广州市白云区景云路 36 号
负责人	苏婉婷
注册资本	1387 万元
成立日期	-
经营范围	代表区政府统一征用土地 ; 负责对区内的征地拆迁项目实施管理 开展区内储备土地的征地拆迁工作 ; 做好各项土地管理工作。

3. 项目资金到位及使用情况

白云枢纽周边配套提升改造工程项目总投资 21.51 亿元。2020 年计划拟通过地方政府债券融资 9.08 亿元，本次拟融资 2 亿元。其余建设资金由财政资金和地方政府债券融资统筹解决。

二、经济社会效益分析

本项目通过基础设施的建设，有利于改善该地区的居住生活环境和投资环境，将给区域内的居民和生产企业营造良好的生态环境，对改善人民生活、提高人民素质起到重要的作用，能够完善广州市白云区基础配套设施，可以促进当地发展，得到了各利益群体和各级组织的关注和支持，具有积极和明显的社会意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

本项目总投资为 21.51 亿元。其中，工程费为 3.14 亿元，工程建设其他费用为 16.73 亿元（含建设用地费 16.36 亿元），预备费为 0.28 亿元，建设期利息 1.36 亿元。

(二) 资金筹措方式

本项目总投资为 21.51 亿元，2020 年计划使用地方政府专项债券 9.08 亿元，本次拟融资 2 亿元。其余建设资金由财政资金和地方政府债券融资统筹解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 应付本息情况

1. 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“粤港澳大湾区综合铁路枢纽—白云枢纽周边配套提升改造工程”计划总融资金额 9.08 亿元，本次拟融资 2 亿元，假设融资利率 3.25%，期限十年，半年付息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	-	90,800.00		90,800.00	3.25%	2,951.00
第二年	90,800.00			90,800.00	3.25%	2,951.00
第三年	90,800.00			90,800.00	3.25%	2,951.00
第四年	90,800.00			90,800.00	3.25%	2,951.00
第五年	90,800.00			90,800.00	3.25%	2,951.00
第六年	90,800.00			90,800.00	3.25%	2,951.00
第七年	90,800.00			90,800.00	3.25%	2,951.00
第八年	90,800.00			90,800.00	3.25%	2,951.00
第九年	90,800.00			90,800.00	3.25%	2,951.00
第十年	90,800.00		90,800.00	-	3.25%	2,951.00
合计		90,800.00				29,510.00

2. 2020 年总融资金额 90,800 万元，以后年度建设资金由财政资金和地方政府债券融资统筹解决。

(二) 项目的净现金流入

1. 土地相关收益

(1) 基本假设条件及依据

本次 2020 年粤港澳大湾区交通基础设施专项债券（五期）“粤港澳大湾区综合铁路枢纽—白云枢纽周边配套设施提升改造工程”，主要目的完善区域路网结构的需要，有利于改善区域的城市景观，提升城市形象，优化城市布局，项目建设是必要的，也是迫切的。该项目中包含的白云区小坪村地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入缴入财政，

由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

白云区小坪村地块，位于广州市白云区，北至黄石西路，西至石井河，南至新市涌，东至机场高速。经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2017 年至今，选取白云区小坪村地块区域出让城镇居住地块 3 宗，商住用地基准地价参考上述出让土地价格。

广州市白云区小坪村地块周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (m) ³	容积率	建筑面积 (m ³)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平 米)	出让日期	用途
1	穗规划资 源挂出告 字(2019) 15号	白云区	16,969.00	3.0/2.5	312,908.00	411,573.00	13,153.00	2019/7/14	二类居 住用地 (R2)
2	穗规划资 源挂出告 字(2018) 46号	白云区	213,804.0 0	2.8	327,653.00	540,627.00	16,500.00	2018/12/1 7	二类居 住用地 (R2)
3	穗规划资 源挂出告 字(2019) 69号	白云区	24,320.00	2.8	68,096.00	99,965.00	14,680.00	2020/1/20	二类居 住用地 (R2)

广州市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.0%、6.2%和 6.8%，近三年平均增速 6.67%，根据谨慎性原则此次预测按全市生产总值(GDP)增速 6.50%计算土地价格的增长。

(2) 项目的净现金流入

假设白云区小坪村地块，自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2020 年 GDP 增速(6.50%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第十年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、二项基本政策成本、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

地出让收入预测表第十年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 100%	按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90%	按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 80%
白云区小坪村地块	182,523.67	162,981.91	144,490.86
合计	182,523.67	162,981.91	144,490.86

2. 项目经营性收益

依据《粤港澳大湾区综合铁路枢纽——白云枢纽周边配套提升改造工程可行性研究报告》，参考《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市地下综合管廊有偿使用的实施意见的通知》，本项目综合管廊拟收到入廊费。以广州大学城为例，18 公里管廊维护费 10 万元/年，使用仅十年，面临大修，考虑折旧和大修维护费，按 100 年使用期限平均计算，推测综合管廊每年每公里的维护费用约为 15 万元/公里/年。管廊有效截面面积为 14.75 m²，则每公里综合管廊的入廊费单价 $b=15/14.75=1.02$ 万元/m²/km。本项目综合管廊截面 6.2*4m，长度暂近相应的地面道路长度计，则入廊费收入为 $6.2*4m*0.888km*1.02$ 万元/m²/km=22.46 万元。建成后运营前 7 年，保守估计前 7 年总增长率 22.22%，平均每年 27.45 万元。项目的经营性收入包括综合管廊收入等。本项目小学为公办学校，不收取学费，所以本项目没收入来源。本项目为基础设施建设项目，主要收入为综合管廊入廊费，年收入为 27.45 万元。2023 年（第四年）完工才开始有收益。

根据上述测算，纳入发债期（2020 年-2030 年）收益合计 192.15 万元。

（三）预期项目收益对应的政府性基金收入和经营性收益偿还融资本金和利息情况

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，项目建设金包含项目资本金及融资资金，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和经营性收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.52；按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位:人民币万元

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	经营性收益	小计
第一年	-	2,951.00	2,951.00		0.00	0.00
第二年	-	2,951.00	2,951.00		0.00	0.00
第三年	-	2,951.00	2,951.00		0.00	0.00
第四年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第五年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第六年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第七年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第八年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第九年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45

第十年	90,800.00	2,951.00	93,751.00	182,523.67	27.45	182,551.12
合计	90,800.00	29,510.00	120,310.00	182,523.67	192.15	182,715.82
本息覆盖倍数	1.52					

按 2020 年 GDP 增速 6.5%的 90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

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	经营性收益	小计
第一年	-	2,951.00	2,951.00		-	-
第二年	-	2,951.00	2,951.00		-	-
第三年	-	2,951.00	2,951.00		-	-
第四年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第五年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第六年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第七年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第八年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第九年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第十年	90,800.00	2,951.00	93,751.00	162,981.91	27.45	163,009.36
合计	90,800.00	29,510.00	120,310.00	162,981.91	192.15	163,174.06
本息覆盖倍数	1.36					

按 2020 年 GDP 增速 6.5% 的 80% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

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	经营性收益	小计
第一年	-	2,951.00	2,951.00		-	-
第二年	-	2,951.00	2,951.00		-	-
第三年	-	2,951.00	2,951.00		-	-
第四年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第五年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第六年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第七年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第八年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第九年	-	2,951.00	2,951.00		27.45	27.45
第十年	90,800.00	2,951.00	93,751.00	144,490.86	27.45	144,518.31
合计	90,800.00	29,510.00	120,310.00	144,490.86	192.15	144,683.01
本息覆盖倍数	1.20					

（四）项目运营支出评估分析

根据《项目可研报告》本项目建设成本主要包括工程费、工程建设其他费用（含建设用地费 16.36 亿元）、预备费、

建设期利息。根据《项目可研报告》和《项目财务评估报告》其中，工程费为 3.14 亿元，工程建设其他费用为 16.73（含建设用地费 16.36 亿元），预备费为 0.28 亿元，建设期利息 1.36 亿元。融资项目发债期本息 12.03 亿元。测算数据详见下列：

项目	工程费	工程建设其他费用（含建设用地费）	预备费	建设期利息	发债期本息
粤港澳大湾区综合铁路枢纽—白云枢纽周边配套设 施提升改造工程	31,412.43	167,269.90	2,806.65	13,620.00	120,310.00

（五）总体评价

综上所述，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的小坪村地块，在土地挂牌出让价格分别以 2020 年 GDP 增速(6.5%)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和经营性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自求平衡。项目融资平衡情况已经广东华审会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

五、主管部门责任

本项目主管部门为白云区土地开发中心。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。

六、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。

