

**2020 年粤港澳大湾区新基建专项债
券（一期）
粤港澳大湾区（南海）智能安全产业
园项目情况**

实施单位盖章：佛山市南海区丹灶镇经济促进局



主管部门盖章：佛山市南海区丹灶镇人民政府



财政局盖章：



日期：2020 年 4 月

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期） 粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园项目情况

本次粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园涉及参与发行的政府专项债券发行总额为 20,000 万元，发行期限 10 年。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2020 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目定位

粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园项目核心区位于佛山市南海区丹灶镇，园区核心区已配套建设 800 亩商住社区、省级小学、2000 亩翰林湖公园。园区重点发展信息、生产、消防、交通、建筑、治安六大类安全领域产业，目前已引入南海区公共安全技术研究院、中保网盾物联网安全研究院、清华力合星空孵化器、联东 U 谷加速器等具研发、孵化和加速功能的平台，以及宏乾科技、中科云图、北理工亘舒等 60 多家高成长科技企业，广涉人脸识别、电力系统安全、疫苗安全、无人机、物联网、工业互联网等领域。作为南海区安全产业发展的重要支撑，园区通过政策引导、联盟引领、平台搭建、载体建设、产业集聚等措施，多管齐下建设国家安全产业示范园区。

（二）规划文件

《同意粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园创建国家安全产业示范园区的复函》（工信厅联安全函【2018】379 号）及《佛山市南海区丹灶镇党委扩大会议纪要》（【2020】13 号）。

（三）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

表 1：佛山市南海区 2017—2019 年财政经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019
地区生产总值（亿元）	2,692.13	2,809.00	3176.62
一般预算收入（亿元）	224.87	239.03	245.43
政府性基金收入（亿元）	272.33	261.95	246.18
其中：国有土地出让收入（亿元）	265.45	256.81	234.17
政府性基金支出（亿元）	292.63	258.81	280.67
其中：国有土地出让支出（亿元）	285.76	250.15	262.98

2. 项目概况

表 2：粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园项目概况

项目名称	项目概况			项目总 投资（万 元）	计划发行 债券规模 （万元）	计划发行 本期专项 债券规模 （万元）	项目实 施方
	建设内容	项目地 址	项目类 型				
粤港澳大 湾区（南 海）智能安 全产业园	本项目属于产业园区基础设施建设，总投资约 105,380 万元，项目建设内容包括：大金智地园区建设、华南五金产业基地建设、智能安防产业研发社区基础设施建设、园区道路与金沙城区基础设施建设、翰林湖基础设施提升改造。	佛山市南海区丹灶镇	具有一定收益的公益性事业领域	105,380	50,000	20,000	佛山市南海区丹灶镇经济促进局

2. 项目主体资格

表 3：项目主体情况

名称	佛山市南海区丹灶镇经济促进局
统一社会信用代码	11440605566629692A
住所	广东省佛山市南海区丹灶镇人民政府
法定代表人	杨毅恒

3. 项目建设情况

粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园项目于 2020 年 1 月动工，2021 年基本完成，2025 年 12 月全面竣工，项目建设内容如下：

（1）大金智地园区建设：①大金智地改造项目：项目于 2020 年

1月开展，2021年12月竣工。②728创域3期装修工程：项目已通过镇党委扩大会议，目前正在方案设计阶段，计划于2020年10月动工，2021年12月竣工。

(2) 华南五金产业基地建设：①金沙东阳三路污水管工程：目前正在可行性研究报告编制阶段，计划于2020年7月动工，2021年12月竣工。②金沙社区C4小区市政配套工程：计划于2020年6月动工，2021年12月竣工。

(3) 智能安防产业研发社区基础设施建设：2025年完成整治改造。

(4) 园区道路与金沙城区基础设施建设：项目计划于2020年6月动工，2021年12月竣工。

(5) 翰林湖基础设施提升改造：项目计划于2020年7月动工，2022年12月竣工。

4. 项目资金到位及使用情况

项目总投资约105,380.00万元，其中：项目资本金55,380.00万元，计划发行债券融资50,000.00万元。

粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园项目已经通过广东金桥百信律师事务所合法性审核。

二、经济社会效益分析

本项目的开发建设将优化空间布局，梳理产业体系及实施路径，促进工业经济持续发展，促进园区循环经济产业链条不断延伸发展，提高园区企业创利水平，营造更好的创业发展环境。

三、项目投资估算及资金筹措方案

项目总投资约 105,380.00 万元，其中：项目资本金 55,380.00 万元，计划发行债券融资 50,000.00 万元。

表 4：项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源		预计项目融资到期本息
		项目资本金	债券融资	
粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园项目	105,380.00	55,380	50,000	66,250.00

四、项目融资平衡情况

（一）项目收益与支出预测评价

本项目能够显著改善项目周边环境，以提升土地功能价值的收入、空地出租收入、路边停车收入、立柱广告牌收入及公交站广告牌收入作为专项债券还本付息资金来源。关于收入、支出预测数据及评价如下：

1. 数据预测的前提假设及评价

（1）预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值；

（2）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（3）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（4）对发行人有影响的法律法规无重大变化；

（5）发行人预测的各项收入能够顺利执行；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大

不利影响。

(7) 项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

根据我们对支持上述假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益、支出预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

2. 收入预测评价

本项目的开发建设将优化空间布局，梳理产业体系及实施路径，促进工业经济持续发展，促进园区循环经济产业链条不断延伸发展，提高园区企业创利水平，营造更好的创业发展环境。

本项目产生的主要收益预测如下：①园区建设形成可出让地块；②项目其他相关收入，包括空地出租收入、路边停车收入、立柱广告牌收入及公交站广告牌收入。

(1) 园区建设形成可出让地块出让收入及成本预测

①可出让地块出让收入

本项目的开发建设形成的可出让地块属于土地储备状态，共可出让地块面积为 91,830.49 m²，用地性质为商业用地，根据广东恒邦土地房地产评估有限公司出具的土地评估报告（报告编号：禅恒（评）字[2020]第 C003 号），土地出让总价值为 80,406.78 万元，具体情况如下表：

序号	地块位置	四至范围	用地面积 (m²)	用地性质	容积率	楼面地价 (元/m²)	总价 (万元)	预计出让时间
1	大金智地智能安全产业社区A区地块一	东至：待出让地、南至：待出让地、西至：待出让地、北至：金智三路	12,958.64	商业用地	4.00	2,189	11,346.59	2023年
2	大金智地智能安全产业社区A区地块二	东至：建沙路、南至：待出让地、西至：待出让地、北至：金智三路	22,616.93	商业用地	4.00	2,189	19,803.38	2024年
3	大金智地智能安全产业社区A区地块三	东至：待出让地、南至：丹金大道、西至：待出让地、北至：待出让地	17,305.14	商业用地	4.00	2,189	15,152.38	2025年出让
4	大金智地智能安全产业社区A区地块四	东至：建沙路、南至：丹金大道、西至：待出让地、北至：待出让地	38,949.78	商业用地	4.00	2,189	34,104.43	2026年出让
合计			91,830.49				80,406.78	

②项目成本预测及评价

该出让地块相对应的成本为土地开发成本，按土地出让收入的10%；所计提成本为8,040.68万元，具体计算过程如下表：

金额单位：万元

序号	地块位置	四至范围	用地面积 (m²)	容积率	楼面地价 (元/m²)	总价 (万元)	扣减开发成本 (10%)
1	大金智地智能安全产业社区A区地块一	东至：待出让地、南至：待出让地、西至：待出让地、北至：金智三路	12,958.64	4.00	2,189	11,346.59	1,134.66
2	大金智地智能安全产业社区A区地块二	东至：建沙路、南至：待出让地、西至：待出让地、北至：金智三路	22,616.93	4.00	2,189	19,803.38	1,980.34
3	大金智地智能安全产业社区A区地块三	东至：待出让地、南至：丹金大道、西至：待出让地、北至：待出让地	17,305.14	4.00	2,189	15,152.38	1,515.24
4	大金智地智能安全产业社区A区地块四	东至：建沙路、南至：丹金大道、西至：待出让地、北至：待出让地	38,949.78	4.00	2,189	34,104.43	3,410.44
合计			91,830.49			80,406.78	8,040.68

说明：根据佛山市南海区人民政府2011年下发的《关于我区“三金计提”具体实施办法的批复》南府复【2011】1109号，明确了南海区农田水利建设资金、地方教育资金和保障性安居工程资金的计提实施办法，对镇级土地出让收入按总额（当年入库）的10%作为“三金计提”。

③土地出让净收入

根据可形成土地出让收入及成本预测，该项目形成出让地块净收

入为 72,366.10 万元,即: 80,406.78 万元-8,040.68 万元=72,366.10 万元

(2) 项目其他相关收入及成本预测

①项目其他相关收入

项目开发建设后大金片区改造后预计 95 亩土地用于出租,项目中的路网建设的 800 个停车位、设置立柱广告牌收入、公交站广告牌可纳入项目的自身收入。项目其他相关收入从项目整体完工 2025 年底,大部分项目在 2021 年底完成,本次预测收入期从 2023 年至 2029 年,运营期共 7 年,通过计算我们可以得出项目其他相关收入共 12,613.77 万元,具体计算过程如下:

项目	运营期							合计	测算说明
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年		
合计	1,619.68	1,688.80	1,688.80	1,857.68	1,857.68	1,857.68	2,043.45	12,613.77	
空地出租收入	760.00	760.00	760.00	836.00	836.00	836.00	919.60	5,707.60	见说明1
路边停车收入	241.92	311.04	311.04	342.14	342.14	342.14	376.36	2,266.79	见说明2
立柱广告牌收入	540.00	540.00	540.00	594.00	594.00	594.00	653.40	4,055.40	见说明3
公交站广告牌收入	77.76	77.76	77.76	85.54	85.54	85.54	94.09	583.98	见说明4

说明 1、土地出租收入: 大金片区改造后预计 95 亩土地用于出租招商,起始租金为 8 万元/亩/年,每 3 年为一个周期,每周期递增 10%;

说明 2、停车位收入: 预计 2023 年增加停车位 800 个,每个车位日收费 12 元,第一年使用率 70%,以后稳定在 90%,一年按 360 天计,每 3 年递增 10%预测。

说明 3、预计设置 20 个立柱广告牌,每个广告牌 30 万/年,年出租率 90%,租金每 3 年递增 10%;

说明 4、公交站广告牌租赁费收入: 项目预计设有公交站 40 个,每个公交站可放置广告牌,预计 2023 年公交站广告牌 90%出租,出租单价暂按 1800 元/个/月,每 3 年递增 10%预测。

②项目运营成本预测

项目运营成本主要是公交站广告牌电费、人工工资福利费及办公

费用及推广宣传费，本次预测项目运营成本期从 2023 年至 2029 年，运营期共 7 年，通过计算我们可以得出项目自身运营成本共 888.37 万元，具体计算过程如下：

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	测算说明
1	电力	129.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	18.50	见说明1
2	人工工资福利及办公费用	506.59	67.46	67.46	67.46	74.20	74.20	74.20	81.62	见说明2
3	推广宣传费	252.28	32.39	33.78	33.78	37.15	37.15	37.15	40.87	见说明3
4	经营成本合计	888.37	118.35	119.73	119.73	129.86	129.86	129.86	140.99	

说明 1、根据估算，年用电量主要为公交站牌广告，电费按 0.6 元/kWh 计取。

说明 2、人员按照 12 人计算，平均工资 3500 元/人/月；福利费按工资总额的 14% 预测；办公费用预计每年 10 万；3 年递增 10%。

说明 3、按项目运营收入的 2% 预测；

③项目其他相关收入的净收益预测

通过上面对项目自身收入及项目运营成本的预测，我们得出项目自身收入 12,613.77 万元，项目运营成本 888.37 万元，项目其他相关的净收益为 11725.40 万元，即

$$12,613.77 \text{ 万元} - 888.37 \text{ 万元} = 11,725.40 \text{ 万元}$$

(3) 项目总净收益

根据上述预测，该项目净收益为 84,091.50 万元，即 72,366.10 万元 + 11,725.40 万元 = 84,091.50 万元。

(二) 项目融资成本

本项目计划通过发行地方政府专项债券融资 50,000 万元，其中 2020 年计划申请债券融资 50,000 万元，本次申请发行债券融资 20,000 万元，期限 10 年，假设融资利率 3.25%，利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息，项目融资成本合计 66,250.00 万元。

(三) 项目收益与融资自求平衡性评价

1. 还本付息保障倍数

本息保障倍数能够进一步说明项目自身产生的资金流是否充足，保障程度大小。

融资收益平衡表

单位：万元

年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余	备注
2020		812.50	812.50		计息半年
2021		1,625.00	1,625.00		
2022		1,625.00	1,625.00		
2023		1,625.00	1,625.00	11,713.26	
2024		1,625.00	1,625.00	19,392.11	
2025		1,625.00	1,625.00	15,206.21	
2026		1,625.00	1,625.00	32,421.81	
2027		1,625.00	1,625.00	1,727.82	
2028		1,625.00	1,625.00	1,727.82	
2029		1,625.00	1,625.00	1,902.46	
2030	50,000.00	812.50	50,812.50		计息半年
合计	50,000.00	16,250.00	66,250.00	84,091.50	
本息覆盖倍数			1.27		

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入84,091.50万元，能够覆盖债券本息金额66,250.00万元，债务本息偿付保障倍数1.27倍，项目实现正常运营前，项目融资还本付息资金通过政府性基金预算安排。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，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。

2. 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佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

五、风险控制

本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

（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）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

本项目主管部门是佛山市南海区丹灶镇人民政府，主要负责以下内容：

（一）认真履行项目建设、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）配合做好本地区新增债券发行准备工作，及时准确提供相关材料，配合做好信息披露、信用评级、土地资产评估等工作。

（三）加强对债券资金的支出管理，合法合规使用债券资金，不得随意变更资金用途，不得挤占、截留、挪用债券资金。

（四）法律法规规章规定的其他责任。

100

100

100