

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）东莞市滨海湾新区
交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）
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

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）

项目情况

本次 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）涉及东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）项目发行总额为 5 亿元，期限 10 年。按照财政部要求，本次债券纳入政府性基金预算管理。本次项目已经通过广东广和（东莞）律师事务所合法性审核。

一、项目基本情况

（一）相关规划

（1）东莞市总体规划

东莞是全国 5 个不设区的地级市之一，珠三角中心城市之一、粤港澳大湾区城市之一、新一线城市之一，为“广东四小虎”之首，号称“世界工厂”。位于广东省中南部，珠江口岸。北接广州市、西与广州市隔海相望。南接深圳市、东接惠州市。是国际花园城市、全国文明城市、全国篮球城市，广东重要的交通枢纽和外贸口岸。

2016-2019 年，东莞市分别实现一般公共预算收入 544.75 亿元、592.07 亿元、649.91 亿元和 673.27 亿元，政府性基金收入分别为 322.33 亿元、216.79 亿元、392.89 亿元和 442.79 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

（2）滨海湾新区总体规划

根据东莞滨海湾新区《总体规划》，滨海湾新区坚持基础设施建设和生态环境建设优先的发展理念，三年打基础、五年大发展、十年建新城。

到 2020 年，拉开整体发展框架；到 2025 年，新区建设初具规模，成为东莞市科技创新发展的示范基地，支撑推动东莞高质量发展；到 2035 年，初步建成湾区一流现代化新城，成为大湾区重要的科技创新服务基地、战略性新兴产业增长级和区域创新网络中坚力量、建成湾区一流现代化新城，引领

东莞向现代化城市转型；到 2050 年，滨海湾新区将全面建成国际一流现代化新城，经济实力和创新能力跻身湾区一流水平，成为承载科技创新、粤港澳协同发展等重大功能的国际交往平台。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

滨海湾新区隶属东莞市，2016-2019 年，东莞市分别实现一般公共预算收入 544.75 亿元、592.07 亿元、649.91 亿元和 673.27 亿元，政府性基金收入分别为 322.33 亿元、216.79 亿元、392.89 亿元和 442.79 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

东莞市 2016—2019 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	6827.67	7582.12	8278.59	9482.5
一般公共预算收入（亿元）	544.75	592.07	649.91	673.27
政府性基金收入（亿元）	322.33	216.79	392.89	442.79
其中：国有土地出让收入（亿元）	295	186.37	368.33	414.61
政府性基金支出（亿元）	311.94	226.39	440.21	420.76
其中：国有土地出让支出（亿元）	284.63	198.28	295.69	318.15

2. 项目情况

项目名称	子项目	项目概况			项目总投资 （万元）	计划发行 本期专项 债券规模 （万元）	项目 实施 方
		四至范围（根据 实际项目调整）	项目面积（根据 实际项目调 整）	项目 类型			
东莞市滨海湾新区交椅湾战略	滨海湾大道	位于东莞市滨海湾新区中部、长安镇西南部。西起虎门滨海湾大道，东至交椅湾大道	全长约 4641 米	0402 道路	372885.0558	50000.00	东莞滨海湾新区管理委员会（东
	滨海湾大桥	位于东莞市滨海	全长约	0402			

新兴产业 基地基础 设施建设 项目（含 综合管 廊）		湾新区磨碟河入海口，向西上跨规划东环一路，平交规划教育路，向东平交福海路	973.6 米	道路			莞港管理委员会、东莞虎门港综合保税区管理委员会
	东湾大道	位于东莞市滨海湾新区中部，路线呈东西走向，起于福海路，终于交椅湾大道	全长约 3950 米	0402 道路			
	威远大桥	南北连接滨海湾新区长堤路和外环岛路，东西至河流。	全长 780m	04 市政 建设			
合计					372885.0558	50000.00	-

（1）项目主体资格

名称	东莞滨海湾新区管理委员会（东莞港管理委员会、东莞虎门港综合保税区管理委员会）
统一社会信用代码	11441900MB2C64957U
住所	广东省东莞市滨海湾新区湾区大道1号
法定代表人	罗斌
单位性质：	机关（派出机构）

（2）项目建设情况

东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）于2019年10月1号动工，建设期为2019年10月1号至2022年10月1号，目前处于在建状态。

（3）项目资金到位及使用情况

东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）总投资372885.0558万元，目前已投资8900万元，其中通过2019年粤港澳大湾区城市综合发展专项债券（三期）融资8900万元。

二、经济社会效益分析

东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设的投资与建设，有助于完善城市发展，改善东莞滨海新区的交通路网建设，改善周边居民出行条件，降低时间成本，增强区域内部和外部的联系，吸引国内外先进制造、现代物流、商贸流通、金融服务企业投资创造体制平台，带动国际化的人流、物流、信息流和资金流集聚，加快东莞市乃至广东省产业结构调整和经济方式转变。根据滨海湾新区土地利用规划，滨海大道沿线土地规划周边用地以仓储用地、教育科研用地、工业用地、商务用地、商业用地、居民用地为主。本项目建设将设置完整的市政配套设施，为沿线用地开发建设提供全面的市政配套服务功能，有利于提高土地利用经济价值。

本项目建成后主要有以下几个方面的直接效益主要为：运输费用节约效益、运输时间节约效益、缓解相关道路拥挤的效益、提高交通安全的效益、提高运输质量的效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

（1）编制依据及原则

东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）根据东发改滨（2019）9号《关于东莞市滨海湾新区海湾大道工程可行性研究报告的批复》；东发改滨（2019）19号《关于东莞市滨海湾新区滨海湾大桥工程可行性研究报告的批复》；东发改滨（2019）22号《关于东莞市滨海湾新区滨海大道市政工程可行性研究报告的批复》；东地名办复（2019）60号《东莞市地名委员会办公室关于东湾大道命名的函》；（2019）13号《党工委会议决定事项通知》；广东省交通规划设计研究院股份有限公司于2020年4月作出的《威远大桥拆除重建工程方案设计》。

（2）估算总额

东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）总投资 372885.0558 万元，本次拟发行政府债券 50000.00 万元。

（二）资金筹措方案

（1）资金筹措原则

本项目是为满足东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）建设的需求。鉴于本次债券涉及的收储地块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，故本次债券拟用东莞市长安镇 vivo 人才房项目地块 14.733407 公顷土地出让取得的收益，及项目建成后预期可取得管廊收入和广告收入扣除前期发行的两笔债券融资金额 70118 万元的本息后进行自求平衡评价。结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除四项政策基金和其他扣除项目的情况，按照保守性原则，计算可用于资金平衡土地相关受益。本项目涉及的地块为市区政府所有地块，因此不考虑扣除土地投资成本。

（2）资金来源

假设东莞市长安镇 vivo 人才房项目 14.733407 公顷土地，分别以 2019 年东莞市预计 GDP 增速 7.4% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，计算项目土地挂牌交易的现金流入。

预期可取得管廊收入和广告收入，相关收入成本费用明细测算数据如下：

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1	管廊工程收入	3,717.56	5,216.38	5,216.38	5,216.38	5,216.38	5,216.38	5,216.38	5,216.38	40,232.21
2	广告收入	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	160.00
一	收入合计	3,737.56	5,236.38	5,236.38	5,236.38	5,236.38	5,236.38	5,236.38	5,236.38	40,392.22
1	管廊工程成本	1,498.82	2,997.64	2,997.64	2,997.64	2,997.64	2,997.64	2,997.64	2,997.64	22,482.30
2	路桥工程成本	156.13	156.13	156.13	156.13	604.95	156.13	156.13	156.13	1,697.86

3	管网工程成本	165.81	165.81	165.81	165.81	165.81	165.81	165.81	165.81	1,326.48
二	成本合计	1,820.76	3,319.58	3,319.58	3,319.58	3,768.40	3,319.58	3,319.58	3,319.58	25,506.64
三	净收益	1,896.80	1,896.80	1,896.80	1,896.80	1,447.98	1,896.80	1,896.80	1,896.80	14,725.57

东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）总投资 372885.0558 万元，已通过 2019 年粤港澳大湾区城市综合发展专项债券（三期）融资 8900 万元。根据项目进度安排，2020 年计划债券融资 50000 万元，后续资金计划通过发行政府专项债券等方式解决。根据各实施机构和东莞市财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用项目涉及的地块预期土地出让收入和项目建成后预期可取得管廊收入和广告收入对应的政府性基金收入产生的现金流入偿还。

建设项目投资资金来源

（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
		预算安排	本期债券	已投	
东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）	372885.0558	313985.0558	50000	8900	161610.48

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）预期运营情况

1、东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）收益预测

本次融资项目收益来源为东莞市长安镇 vivo 人才房项目地块（以下简称“该地块”）出让收入，地块位于滨海湾新区。东莞市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8%、7.5%和 7.4%，基于谨慎性原则，此次预测按照 2019 年 GDP 增速计算土地价格及项目经营收益的增长，即增速 7.4%。根据

《2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）收益与融资资金平衡测算评价报告》中土地收益预测数据，按 2019 年东莞市 GDP 增速 7.4% 的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 533039.38 万元；按 2019 年东莞市预计 GDP 增速 7.4% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 525718.95 万元；按 2019 年东莞市预计 GDP 增速 7.4% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 518449.34 万元。扣除该项土地储备融资支出后，可用于资金平衡的项目收益分别为 470473.81 万元、463706.07 万元、456985.32 万元。项目建成后预期可取得管廊收入和广告收入按 2019 年东莞市 GDP 增速 7.4% 的 100%、90% 和 80% 计算如下：

可用于资金平衡的相关收益

序号	地块项目	按 2019 年预计 GDP100% 增速计算	按 2019 年预计 GDP90% 增速计算	按 2019 年预计 GDP80% 增速计算
1	vivo 人才房项目地块	470,473.81	463,706.07	456,985.32
2	项目经营收益	14,725.57	13,253.01	11,780.46

2、东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）融资成本

东莞市滨海湾新区交椅湾战略性新兴产业基地基础设施建设项目（含综合管廊）总投资 372885.0558 万元，已通过 2019 年粤港澳大湾区城市综合发展专项债券（三期）融资 8900 万元。根据项目进度安排，本期债券计划融资 50000 万元，期限 10 年，假设融资利率为 3.25%，每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金。应还本付息情况合计如下：

融资项目还本付息情况表

（单位：万元）

年度	期初本金金额	当年新增本金	当年应偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
第 1 年		50000.00		50000.00	1625.00	1625.00
第 2 年	50000.00			50000.00	1625.00	1625.00
第 3 年	50000.00			50000.00	1625.00	1625.00
第 4 年	50000.00			50000.00	1625.00	1625.00

第 5 年	50000.00			50000.00	1625.00	1625.00
第 6 年	50000.00			50000.00	1625.00	1625.00
第 7 年	50000.00			50000.00	1625.00	1625.00
第 8 年	50000.00			50000.00	1625.00	1625.00
第 9 年	50000.00			50000.00	1625.00	1625.00
第 10 年	50000.00		50000.00	-	1625.00	51625.00
合计		50000.00	50000.00	-	16250.00	66250.00

3、项目资金测算平衡

东莞市长安镇 vivo 人才房项目地块 14.733407 公顷土地出让取得的收益和项目建成后预期可取得的管廊收入和广告收入用于平衡本次债券本息，土地收益同时用于平衡东莞市虎门港综合保税区建设项目一期工程融资金额 70118 万元的本息，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高，具体情况如下表所示：

（单位：万元、倍）

	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	本期计划发行期限	其他融资金额	预计融资成本	资金覆盖倍数
按 2019 年预计 GDP 增速 7.4% 的 100%	485199.38	50000.00	10 年	70118.00	161,610.48	3.00
按 2019 年预计 GDP 增速 7.4% 的 90%	476959.08	50000.00	10 年	70118.00	161,610.48	2.95
按 2019 年预计 GDP 增速 7.4% 的 80%	468765.78	50000.00	10 年	70118.00	161,610.48	2.90

五、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 2.90，项目收益可以覆盖融资成本。本项目融资平衡情况已经通过中诚信会计师事务所东莞分所评估，不能偿还的风险较低。

六、主管部门责任

本项目主管部门是东莞滨海湾新区管理委员会（东莞港管理委员会、东莞虎门港综合保税区管理委员会），主要负责以下内容：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。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。配合做好专项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，严禁专项债券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。在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

七、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。