

# 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债

## 券（二期）

### 华南现代中医药城科技孵化器大楼

#### 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 年粤港澳大湾区新基建专项债券（二期）  
华南现代中医药城科技孵化器大楼项目情况**

本次华南现代中医药城科技孵化器大楼项目参与发行的政府专项债券发行总额为 3,000 万元，期限 30 年。按照财政部要求，此次中山市专项债券预计纳入 2020 年政府性基金预算管理。

**一、项目基本情况**

**（一）相关规划**

2019 年 4 月 28 日，中山市发展和改革局出具的《广东省企业投资项目备案证》同意中山市华南现代中医药城发展有限公司建设华南现代中医药城科技孵化器大楼。

**（二）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 华南现代中医药城科技孵化器大楼项目概况

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			
华南现代中 医药城科技 孵化器大楼	项目位于中山市南朗镇榄 边村，建筑总面积 30000 平方米，主楼面 23000 平 方米，副楼面积 7000 平方 米	具有一定 收益的公 益性事业 领域	8000.00	3,000	3,000

### （1）项目主体资格

表 3 项目主体情况

名称	中山市华南现代中医药城发展有限公司
统一社会信用代码	914420006665296137
住所	中山市南朗镇经贸大厦三楼
法定代表人	杨志强
注册资本	1,000 万元



成立日期	2007 年 9 月 27 日
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
经营范围	投资、引进、研究、开发：医药、保健食品、医疗器械、生物技术、包装材料项目；投资房地产，投资办实业；工业园区管理；建筑物租赁；企业信息咨询；销售：建筑材料；车辆租赁（不含客车、货车运输）；货物进出口、技术进出口。（已发须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （2）项目建设情况

项目实施期限：开工时间为 2019 年 8 月，计划竣工时间为 2021 年 6 月。根据项目实施单位提供的资料，本项目已于 2020 年 3 月动工，预计 2021 年 6 月完成主体工程施工，2022 年投入使用。

## （3）项目资金到位及使用情况

项目计划总投资额 8,000 万元，其中土建投资 5,000.00 万元，设备及技术投资 3,000.00 万元。根据南朗镇人民政府出具的会议纪要，本项目的部分资金由南朗镇政府财政资金支付。本次拟通过中山市南朗镇人民政府发行中山市 2020 年新增专项债券融资 3,000.00 万元，项目其他资金需求由项目建设单位及南朗镇政府筹集解决。

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

随着经济的快速发展，将华南现代中医药城打造成广东省建设“中医药强省”的一个重要产业发展平台，建设一幢中医药产业孵化器大楼，为科技研发、创业创新、检验检测和互联网+项目提供孵化空间，为企业提供专业化、一站式的公共服务，实现园区实施创新驱动。

动发展战略，是南朗镇当前建设发展的重要内容之一。

华南现代医药城实施创新驱动发展战略，为企业提供专业化、一站式的公共服务，华南现代中医药城正加快推进 3 万平方米孵化器大楼建设，为科技研发、创业创新、检验检测和互联网+项目提供孵化空间，推动健康医药制造与现代服务业深度融合，及产学研合作和协同创新。

华南现代中医药城科技孵化器大楼建成后将成为华南现代中医药内产学研的孵化平台，加快形成产业集群化发展模式，建设完善的医药产业化服务体系，建成一个高品位、高质量、药味浓郁的集政、产、学、研、贸为一体的医药产业园。

本项目作为南朗基础设施的重要组成部分，产生较高的经济效益和社会效益。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

华南医药城孵化器大楼项目总投资额为 8,000.00 万元，本次拟通过中山市南朗镇人民政府发行中山市 2020 年新增专项债券融资 3,000.00 万元，项目其他资金需求由项目建设单位及南朗镇政府筹集解决。本项目预计 2020 年 6 月动工，2021 年 7 月竣工，2020 年计划投资 3,000 万元，通过发债融资 3,000 万元。2021 年投资 5,000 万元，由项目建设单位及南朗镇政府筹资解决。

表 4 华南现代中医药城科技孵化器大楼项目债券发行计划表

单位：万元

序号	年份	项目自有资金	发行债券	发行期限	合计
1	2020 年	0	3,000.00	30	3,000.00
2	2021 年	5,000.00	0	/	5,000.00



合计		5,000.00	3,000.00		8,000.00
----	--	----------	----------	--	----------

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### (一) 预期收益

##### 1.项目收入可行性

华南医药城孵化器大楼项目未来产生的经营收入主要为孵化器大楼的租金收入及广告费收入。项目支出主要考虑与孵化器大楼相关的维护支出和人员支出等。

经测算，项目收支结余完全可以覆盖融资成本。

##### 2.融资成本

(1) 华南医药城孵化器大楼项目拟申请专项债券融资 3,000 万元，债券期限为 30 年，根据委托方提供的数据，假设融资利率为 4.00%，每半年支付利息一次，第 30 年偿还本金，应还本付息情况如下：

表 5 项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 3 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 4 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 5 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 6 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00

第 7 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 8 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 9 年	3,000.00	-	3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 10 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 11 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 12 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 13 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 14 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 15 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 16 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 17 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 18 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 19 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 20 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 21 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 22 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 23 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 24 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 25 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 26 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 27 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00



第 28 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 29 年	3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 30 年	3,000.00	3,000.00	-	4.00%	120.00	3,120.00
合计		3,000.00			3,600.00	6,600.00

(2) 期后期间暂无融资,无相关融资成本。

### 3.项目产生的净现金流入

#### (1) 基本假设条件及依据

华南医药城孵化器大楼项目为建造科技研发、创业创新、检验检测和互联网+项目提供孵化空间的综合性孵化器大楼,项目自身经营将产生一定的收益,所以本项目用自身的经营收益用于归还融资。项目建设期为 2 年,即在专项债券融资后 2 年后建设完成并投入运营,项目运营期按债券存续期的剩余年限确定为 28 年。其中对收入预测如下:

①项目的生活服务设施面向产业园及周边办公区域,1 层为生活配套商铺,面积合计约 2580 平方米。租金综合均价按 70 元/m<sup>2</sup>/月进行估算,即生活配套商铺租金年收入为 216.7 万元。

②项目 7-12 层为生产厂房,面积约为 8496 平方米。租金综合均价按 25 元/m<sup>2</sup>/月进行估算,生产厂房租金年收入为 254.8 万元。

③收入增值税税率 9%(在假设建造及维护成本均为不含税价格的前提下,不考虑增值税进项税额的影响),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%,企业所得税税率 25%;

④项目日常维修维护费按收入总额的 2%估算,日常管理费(含管理人员工资)按项目收入总额的 10%估算;

⑤项目固定资产折旧年限为 20 年，残值率 5%，项目总投资 8,000.00 万元，年折旧额按 380 万元估算，其中生活配套商铺及生产厂房按其估算收入占总估算收入的比例 34.44%负担；

⑥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%，上述收入及管理成本均以全市生产总值的三年平均增速 4.57%作为年增长率。

表 6 项目预计收益情况表

单位：万元

年份	生活配套商铺租金	生产厂房租金	含税收入总额	增值税	不含税收入
第 3 年	216.70	254.80	471.50	38.93	432.57
第 4 年	226.60	266.44	493.05	40.71	452.34
第 5 年	236.96	278.62	515.58	42.57	473.01
第 6 年	247.79	291.35	539.14	44.52	494.63
第 7 年	259.11	304.67	563.78	46.55	517.23
第 8 年	270.95	318.59	589.55	48.68	540.87
第 9 年	283.34	333.15	616.49	50.90	565.58
第 10 年	296.28	348.38	644.66	53.23	591.43
第 11 年	309.82	364.30	674.12	55.66	618.46
第 12 年	323.98	380.95	704.93	58.21	646.72

年份	生活配套商铺租金	生产厂房租金	含税收入总额	增值税	不含税收入
第 13 年	338.79	398.36	737.14	60.87	676.28
第 14 年	354.27	416.56	770.83	63.65	707.19
第 15 年	370.46	435.60	806.06	66.56	739.50
第 16 年	387.39	455.50	842.90	69.60	773.30
第 17 年	405.10	476.32	881.42	72.78	808.64
第 18 年	423.61	498.09	921.70	76.10	845.59
第 19 年	442.97	520.85	963.82	79.58	884.24
第 20 年	463.21	544.65	1,007.87	83.22	924.65
第 21 年	484.38	569.54	1,053.92	87.02	966.90
第 22 年	506.52	595.57	1,102.09	91.00	1,011.09
第 23 年	529.66	622.79	1,152.45	95.16	1,057.30



年份	生活配套商铺租金	生产厂房租金	含税收入总额	增值税	不含税收入
年					
第 24 年	553.87	651.25	1,205.12	99.51	1,105.62
第 25 年	579.18	681.01	1,260.20	104.05	1,156.14
第 26 年	605.65	712.14	1,317.79	108.81	1,208.98
第 27 年	633.33	744.68	1,378.01	113.78	1,264.23
第 28 年	662.27	778.71	1,440.98	118.98	1,322.00
第 29 年	692.54	814.30	1,506.84	124.42	1,382.42
第 30 年	724.19	851.51	1,575.70	130.10	1,445.60
合计	11,828.94	13,908.69	25,737.63	2,125.13	23,612.51

## (二) 项目支出预测及评价

根据实际情况，项目运营支出由孵化器大楼相关的维护支出和人员支出等构成，项目各年运营支出初步估算如下：

表 7 项目支出预测情况表

单位：万元

年份	附加税	维修维护费	日常管理费	折旧费	总成本金额
第 3 年	3.89	8.65	43.26	130.87	186.67
第 4 年	4.07	9.05	45.23	130.87	189.22
第 5 年	4.26	9.46	47.30	130.87	191.89
第 6 年	4.45	9.89	49.46	130.87	194.68
第 7 年	4.66	10.34	51.72	130.87	197.59
第 8 年	4.87	10.82	54.09	130.87	200.64
第 9 年	5.09	11.31	56.56	130.87	203.83
第 10 年	5.32	11.83	59.14	130.87	207.17
第 11 年	5.57	12.37	61.85	130.87	210.65
第 12 年	5.82	12.93	64.67	130.87	214.30
第 13 年	6.09	13.53	67.63	130.87	218.11
第 14 年	6.36	14.14	70.72	130.87	222.10
第 15 年	6.66	14.79	73.95	130.87	226.27
第 16 年	6.96	15.47	77.33	130.87	230.63
第 17 年	7.28	16.17	80.86	130.87	235.19
第 18 年	7.61	16.91	84.56	130.87	239.95
第 19 年	7.96	17.68	88.42	130.87	244.94
第 20 年	8.32	18.49	92.46	130.87	250.15
第 21 年	8.70	19.34	96.69	130.87	255.60
第 22 年	9.10	20.22	101.11	130.87	261.30

年份	附加税	维修维护费	日常管理费	折旧费	总成本金额
第 23 年	9.52	21.15	105.73		136.39
第 24 年	9.95	22.11	110.56		142.62
第 25 年	10.41	23.12	115.61		149.14
第 26 年	10.88	24.18	120.90		155.96
第 27 年	11.38	25.28	126.42		163.09
第 28 年	11.90	26.44	132.20		170.54
第 29 年	12.44	27.65	138.24		178.33
第 30 年	13.01	28.91	144.56		186.48
合计	212.51	472.25	2,361.25	2,617.44	5,663.45

### (三) 预期未来收支结余偿还融资本金和利息情况

#### (1) 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 8 项目预测利润表

单位：万元

年份	收入总额	总成本金额	利润总额	所得税费用	净利润
第 1 年	432.57	186.67	245.90	61.47	184.42
第 2 年	452.34	189.22	263.11	65.78	197.34
第 3 年	473.01	191.89	281.12	70.28	210.84
第 4 年	494.63	194.68	299.95	74.99	224.96
第 5 年	517.23	197.59	319.64	79.91	239.73
第 6 年	540.87	200.64	340.22	85.06	255.17



年份	收入总额	总成本金额	利润总额	所得税费用	净利润
第 7 年	565.58	203.83	361.75	90.44	271.31
第 8 年	591.43	207.17	384.27	96.07	288.20
第 9 年	618.46	210.65	407.81	101.95	305.86
第 10 年	646.72	214.30	432.42	108.11	324.32
第 11 年	676.28	218.11	458.17	114.54	343.63
第 12 年	707.19	222.10	485.09	121.27	363.81
第 13 年	739.50	226.27	513.24	128.31	384.93
第 14 年	773.30	230.63	542.67	135.67	407.00
第 15 年	808.64	235.19	573.45	143.36	430.09
第 16 年	845.59	239.95	605.64	151.41	454.23
第 17 年	884.24	244.94	639.30	159.82	479.47
第 18 年	924.65	250.15	674.50	168.62	505.87
第 19 年	966.90	255.60	711.30	177.83	533.48
第 20 年	1,011.09	261.30	749.79	187.45	562.34
第 21 年	1,057.30	136.39	920.91	230.23	690.68
第 22 年	1,105.62	142.62	962.99	240.75	722.24
第 23 年	1,156.14	149.14	1,007.00	251.75	755.25
第 24 年	1,208.98	155.96	1,053.02	263.26	789.77
第 25 年	1,264.23	163.09	1,101.14	275.29	825.86
第 26 年	1,322.00	170.54	1,151.47	287.87	863.60

年份	收入总额	总成本金额	利润总额	所得税费用	净利润
第 27 年	1,382.42	178.33	1,204.09	301.02	903.07
第 28 年	1,445.60	186.48	1,259.11	314.78	944.34
合计	23,612.51	5,663.45	17,949.05	4,487.26	13,461.79

## (2) 平衡方案现金流量测算

根据华南医药城孵化器大楼项目的收入、成本费用的预测，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 9 项目现金流情况

单位：万元

年份	现金流入	现金流出	其中：附 加税	其中：维 修维护费	其中：日常管 理费	其中：所 得税费用	现金净流 入
第 1 年	432.57	117.28	3.89	8.65	43.26	61.47	315.29
第 2 年	452.34	124.13	4.07	9.05	45.23	65.78	328.21
第 3 年	473.01	131.30	4.26	9.46	47.30	70.28	341.71
第 4 年	494.63	138.79	4.45	9.89	49.46	74.99	355.83
第 5 年	517.23	146.63	4.66	10.34	51.72	79.91	370.60
第 6 年	540.87	154.83	4.87	10.82	54.09	85.06	386.04
第 7 年	565.58	163.40	5.09	11.31	56.56	90.44	402.19
第 8 年	591.43	172.36	5.32	11.83	59.14	96.07	419.07
第 9 年	618.46	181.73	5.57	12.37	61.85	101.95	436.73
第 10 年	646.72	191.53	5.82	12.93	64.67	108.11	455.19

年份	现金流入	现金流出	其中：附加税	其中：维修维护费	其中：日常管理	其中：所得税费用	现金净流入
第 11 年	676.28	201.78	6.09	13.53	67.63	114.54	474.50
第 12 年	707.19	212.50	6.36	14.14	70.72	121.27	494.69
第 13 年	739.50	223.70	6.66	14.79	73.95	128.31	515.80
第 14 年	773.30	235.42	6.96	15.47	77.33	135.67	537.88
第 15 年	808.64	247.68	7.28	16.17	80.86	143.36	560.96
第 16 年	845.59	260.49	7.61	16.91	84.56	151.41	585.10
第 17 年	884.24	273.89	7.96	17.68	88.42	159.82	610.35
第 18 年	924.65	287.90	8.32	18.49	92.46	168.62	636.74
第 19 年	966.90	302.56	8.70	19.34	96.69	177.83	664.35
第 20 年	1,011.09	317.88	9.10	20.22	101.11	187.45	693.21
第 21 年	1,057.30	366.62	9.52	21.15	105.73	230.23	690.68
第 22 年	1,105.62	383.37	9.95	22.11	110.56	240.75	722.24
第 23 年	1,156.14	400.89	10.41	23.12	115.61	251.75	755.25
第 24 年	1,208.98	419.21	10.88	24.18	120.90	263.26	789.77
第 25 年	1,264.23	438.37	11.38	25.28	126.42	275.29	825.86
第 26 年	1,322.00	458.41	11.90	26.44	132.20	287.87	863.60
第 27 年	1,382.42	479.35	12.44	27.65	138.24	301.02	903.07
第 28 年	1,445.60	501.26	13.01	28.91	144.56	314.78	944.34
合计	23,612.51	7,533.28	212.51	472.25	2,361.25	4,487.26	16,079.23



### (3) 还本付息保障倍数

按 2020 年利用政府专项债券融资 3,000 万元开始日起的收支结余 16079.23 万元，均用于偿还融资本金与利息，30 年运营收支结余合计本息覆盖倍数为 2.44。

表 10 融资收益平衡表

单位：万元

年度	借贷本息支付			现金净流入
	债券本金	利息	本息合计	
第 1 年		120.00	120.00	
第 2 年		120.00	120.00	
第 3 年		120.00	120.00	315.29
第 4 年		120.00	120.00	328.21
第 5 年		120.00	120.00	341.71
第 6 年		120.00	120.00	355.83
第 7 年		120.00	120.00	370.60
第 8 年		120.00	120.00	386.04
第 9 年		120.00	120.00	402.19
第 10 年		120.00	120.00	419.07
第 11 年		120.00	120.00	436.73
第 12 年		120.00	120.00	455.19
第 13 年		120.00	120.00	474.50
第 14 年		120.00	120.00	494.69
第 15 年		120.00	120.00	515.80
第 16 年		120.00	120.00	537.88
第 17 年		120.00	120.00	560.96
第 18 年		120.00	120.00	585.10
第 19 年		120.00	120.00	610.35

年度	借贷本息支付			现金净流入
	债券本金	利息	本息合计	
第 20 年		120.00	120.00	636.74
第 21 年		120.00	120.00	664.35
第 22 年		120.00	120.00	693.21
第 23 年		120.00	120.00	690.68
第 24 年		120.00	120.00	722.24
第 25 年		120.00	120.00	755.25
第 26 年		120.00	120.00	789.77
第 27 年		120.00	120.00	825.86
第 28 年		120.00	120.00	863.60
第 29 年		120.00	120.00	903.07
第 30 年	3,000.00	120.00	3,120.00	944.34
合计	3,000.00	3,600.00	6,600.00	16,079.23
本息覆盖倍数		2.44		

## 5.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 2.44，项目收益可以覆盖融资成本。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）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南朗镇人民政府，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。