

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）  
广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集  
聚发展区（高新工业园二期）开发项目  
募投情况

实施单位盖章：



主管单位盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年五月



## 2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

### 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区

#### （高新工业园二期）开发项目情况

本次依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目已通过 2020 年 1 月融资 7,700 万元（期限为十年，利率为 3.34%，每半年支付利息，第十年末偿还本金）。本次融资 10,000.00 万元，利率 3.25%、每半年支付利息、期限为十年，第十年末偿还本金，预计到期本息 23,521.80 万元（其中本次本息合计为 13,250.00 万元）。按照财政部要求，此次肇庆市广宁县专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目情况列示如下：

#### 一、区域情况

广宁县，隶属于广东省肇庆市，位于广东省中西部，北江支流绥江中游。处于珠三角一小时生活圈内，是广东省离珠三角核心区域最近的山区县以及广西、湖南等省陆路来往珠三角地区的主要通道之一。距离广州市约 122.7 公里，境内二广高速、贵广高速铁路贯穿而过。全县行政区域面积 2455 平方公里，辖 15 个镇，2019 年，全县户籍人口 58.74 万人。2017-2019 年，广宁县分别实现一般公共预算收入 4.45 亿元、5.02 亿元和 5.40 亿元，政府性基金收入分别为 4.16 亿元、7.27 亿元和 4.05 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

广宁县 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）	152.56	159.31	159.94
一般公共预算收入（亿元）	4.45	5.02	5.40
政府性基金收入（亿元）	4.16	7.27	4.05
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.50	4.18	3.12
政府性基金支出（亿元）	4.09	7.24	5.63
其中：国有土地出让支出（亿元）	3.20	4.99	4.13

二、广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目列示：

金额单位:人民币万元

序号	项目单位	债券类型	项目名称	本次发行额度
1	广宁县工业园区管理中心	其他专项	依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目	10,000.00

（一）、本项目组织实施机构

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目的项目单位为广宁县工业园区管理中心，广宁县工业园区管理中心的主体资格情况如下：

根据广宁县发展和改革局于2017年6月19日出具的《关于广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目可行性研究报告的批复》（宁发改基[2017]119号），同意广宁县工业园区管理中心为广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目的项目单位。

根据广宁县工业园区管理中心持有的《事业单位法人证书》显示，广宁县工业园区管理中心的基本信息如下：

统一社会信用代码	12441223095690883T
名称	广宁县工业园区管理中心
宗旨和范围	贯彻肇庆市“两区引领两化”战略部署,做好肇庆高新区广宁分园的规划、开发、建设和管理工作,提升广宁工业园区的建设水平。负责制定分园的各项管理规定和产业发展规划,并组织实施;负责分园开发所需资金的筹措、投放和运作管理;负责分园的宣传推介和招商引资;负责分园基础设施、配套设施的建设和管理;负责分园人力资源开发、就业管理、社会保障事务以及科技工作;协助分园内的土地规划、征用、开发和出让管理;协助分园环境监测和保护、规划建设项目的监督和管理



	工作;协调分园社会治安综合治理工作;指导、监督和协调分园企业单位的工作;协调分园与县政府各职能部门、高新区管委会关系,为投资者提供各项服务;指导协调各镇工业基地相关工作。
住所	广宁县南街镇新宁北路 15 号 B 幢
法定代表人	陈妙玲
经费来源	财政补助一类
开办资金	21.22 万元
举办单位	广宁县人民政府
有效期	2016-05-31 至 2021-05-30
登记管理机关	广宁县事业单位登记管理局

## 2、本项目情况

本项目所涉及的项目情况如下:

项目名称	广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目
项目总投资	60,000.00 万元
投资估算及资金筹措	项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券
项目建设内容	<p>本工程项目是处于横山荔洞高新二期工业园内进行的基础设施建设工程，（一）项目建设通用厂房占地面积 4 万平方米，总建筑面积为 5 万平方米，为三层通用厂房结构；（二）建设 1 座日处理规模 0.15 万立方的污水处理厂及配套管网；（三）配套道路，及供水、供电等基础设施建设工程。</p> <p>主要建设内容为：通用厂房建设工程，污水厂工程、道路工程、排水工程、交通工程、路灯工程、绿化工程等。</p>
项目建设工期	2017 年 12 月-2021 年 12 月
项目正式运营日期	2022 年 1 月

项目对应的本期发债金额	10,000.00 万元
项目获批情况	2017 年 6 月 19 日，本项目取得了广宁县发展和改革局出具的《关于 广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目可行性研究报告的批复》（宁发改基[2017]119 号），同意本项实施。

备注：广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目属于新基建项目中创新基础设施中产业技术创新基础设施。

### （三）主管部门责任：

本项目主管部门是广宁县工业园区管理中心，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，早日实现持续稳定的收益；监督指导建设运营主体规划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，确认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转拨注入企业；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。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。

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）、项目收益预测

#### 1、地块收益

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目包含 1 个地块，为 GNC191122096 地块，本次预测以 GNC191122096 地块预期土地出让收入对应政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年



项目周边地块成交情况、以肇庆市广宁县近三年 GDP 平均增速与政府工作报告中预测 2019 年 GDP 增速的孰低值、基本政策成本等进行预测。

预计土地价格增速为肇庆市广宁县近三年 GDP 平均增速（5.93%）的 100%、90%、80%增幅，即 5.93%、5.34%、4.74%，根据深圳市方智会计师事务所（普通合伙）预测数据，可用于项目资金平衡的收益分别为 18,793.30 万元、17,753.79 万元、16,749.05 万元

#### 资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

GNC191122096 地块	土地出让收入	土地开发成本	基本政策成本	相关成本合计	用于资金平衡土地的相关收益
接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 100%	27,337.44		8,544.14	8,544.14	18,793.30
接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 90%	25,852.43		8,098.64	8,098.64	17,753.79
接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 80%	24,417.09		7,668.04	7,668.04	16,749.05

## 2、项目建成后收益

收入均参考项目可研性报告和收益预测表。

### 2.1、收入预测

广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目建成运营后收入来源包括租金收入、排污费收入、物业费收入和贴息补贴及奖励补贴。

#### 2.1.1、租金收入

项目建设的通用厂房租金收入，参考《广宁县工业园区（集聚基地）通用厂房租赁管理办法》（实行）的标准并根据综合考虑周边发展及交通情况，月租金暂按 25 元/平方米，项目通用厂房建设总面积为 50000m<sup>2</sup>，按可出租率 95%计算，可出租面积为 47500m<sup>2</sup>，即项目年租金收入为：47500m<sup>2</sup>\*25 元/m<sup>2</sup>\*12 月=1425 万元，按照市场规律，运营后的租金可按每年增长 15%计算。

#### 2.1.2、排污费收入

根据国家建设部关于《征收排水设施有偿使用费的暂行规定》中有关条例，项目的污水处理厂收取入园企业的污水处理排污费，建议污水处理污收费 3.0 元/吨，以确保污水厂的正常运行。项目设计日处理污水量为 0.6 万吨/日\*3.0 元/吨\*365 日=657 万元，按照市场规律，运营后的租金可按每年增长 10%计算。

#### 2.1.3、物业费收入

物业费收入(含水电)按工业厂房出租面积计算，每平方 3 元，即项目年物业费收入为：47500m<sup>2</sup>\*3 元/m<sup>2</sup>\*12 月=171.00 万元，按照市场规律，运营后的物业费收入可按每年增长 10%计算。

#### 2.1.4、政府补助

政府补助每年 1,000 万元

项目自身收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	租金收入	排污费收入	物业费收入	政府补助	合计
第一年					
第二年	712.50	328.50	85.50	500.00	1,626.50
第三年	1,425.00	657.00	171.00	1,000.00	3,253.00
第四年	1,638.75	722.70	188.10	1,000.00	3,549.55
第五年	1,884.56	794.97	206.91	1,000.00	3,886.44
第六年	2,167.25	874.47	227.60	1,000.00	4,269.32
第七年	2,492.33	961.91	250.36	1,000.00	4,704.61
第八年	2,866.18	1,058.11	275.40	1,000.00	5,199.69
第九年	3,296.11	1,163.92	302.94	1,000.00	5,762.97
第十年	3,790.53	1,280.31	333.23	1,000.00	6,404.07
合计	20,273.22	7,841.89	2,041.04	8,500.00	38,656.14

#### 2.2、成本预测

成本均参考项目可研性报告和收益预测表。

本项目建成运营后的运营成本主要为工人工资、清洁费、维护费、水电费、税费等费用。

##### 2.2.1、工人工资

按每年 17.5 万元计算。

##### 2.2.2、清洁费



按每年 4 万元计算。

### 2.2.3、维护费

按每年 8 万元计算。

### 2.2.4、水电费

按每年 7.4 万元计算。

项目自身成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工人工资	清洁费	维护费	水电费	合计
第一年					
第二年	8.75	2.00	4.00	3.70	18.45
第三年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第四年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第五年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第六年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第七年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第八年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第九年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
第十年	17.50	4.00	8.00	7.40	36.90
合计	148.75	34.00	68.00	62.90	313.65

### 2.3、项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目	38,342.49	34,508.24	30,674.00
合计	38,342.49	34,508.24	30,674.00

## （二）、融资成本

1、依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区（高新工业园二期）开发项目已通过 2020 年 1 月融资 7,700 万元（期限为十年，利率为 3.34%，每半年支付利息，第十年末偿还本金）。本次融资 10,000.00 万元，利率 3.25%、



每半年支付利息、期限为十年，第十年末偿还本金，预计到期本息 23,521.80 万元（其中本次本息合计为 13,250.00 万元）。应还本付息情况如下：

融资项目还本付息计算总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资	7,700.00	7,700.00		3.34%	2,571.80	10,271.80
第一年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第二年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第三年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第四年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第五年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第六年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第七年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第八年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第九年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00	325.00
第十年	10,000.00	10,000.00		3.25%	325.00	10,325.00
合计		17,700.00			5,821.80	23,521.80

2、本次融资前，项目已发生融资行为，已计算相关融资成本。

（三）、预期未来项目自身营运收益与土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入和土地挂牌交易产生的现金流入，项目未营运和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融资资金，预期土地出让收入和项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日至第十年内项目营运收益和按自融资开始日至第十年开始土地挂牌交易且全部与一年内出让完毕：

土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 100% 比例和项目自身收益的 100% 比例计算收益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	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	7,700.00	2,571.80	10,271.80	38,342.49	18,793.30	57,135.79
第一年		325.00	325.00			
第二年		325.00	325.00			
第三年		325.00	325.00			
第四年		325.00	325.00			
第五年		325.00	325.00			
第六年		325.00	325.00			
第七年		325.00	325.00			
第八年		325.00	325.00			
第九年		325.00	325.00			
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00			
合计	17,700.00	5,821.80	23,521.80			
本息覆盖倍数	2.43					

土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 90% 比例和项目自身收益的 95% 计算收益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	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	7,700.00	2,571.80	10,271.80	34,508.24	17,753.79	52,262.03
第一年		325.00	325.00			
第二年		325.00	325.00			
第三年		325.00	325.00			
第四年		325.00	325.00			
第五年		325.00	325.00			
第六年		325.00	325.00			
第七年		325.00	325.00			
第八年		325.00	325.00			
第九年		325.00	325.00			
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00			
合计	17,700.00	5,821.80	23,521.80			
本息覆盖倍数	2.22					

土地相关收益接近三年平均 GDP 增速 5.93% 的 80% 比例和项目自身收益的 90% 计算收益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	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	7,700.00	2,571.80	10,271.80	30,673.99	16,749.05	47,423.04
第一年		325.00	325.00			
第二年		325.00	325.00			
第三年		325.00	325.00			
第四年		325.00	325.00			
第五年		325.00	325.00			
第六年		325.00	325.00			
第七年		325.00	325.00			
第八年		325.00	325.00			
第九年		325.00	325.00			
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00			
合计	17,700.00	5,821.80	23,521.80			
本息覆盖倍数	2.02					

#### (四)、总体评价

综上所述,预计广宁县依托肇庆大旺产业转移工业园带动产业集聚发展区(高新工业园二期)开发项目收益对融资成本覆盖倍数均大于 2.02,项目融资平衡情况已经通过深圳市方智会计师事务所(普通合伙)并出具深方智专评价字[2020]第 085 号评价报告,项目收益可以覆盖融资成本,不能偿还的风险较低。

#### 四、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。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) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

##### 1. 自然环境和施工条件带来的风险

风险因素:

- (1) 突发事件影响,如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等;
- (2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;
- (3) 外界配合条件有问题,如交通运输受阻,水、电供应条件不具备等;
- (4) 监理到位工作不到位,影响工期;

(5) 施工出现质量问题，延误工期。

风险应对措施：

- (1) 基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；
- (2) 施工工棚搭建满足防震要求；
- (3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案；
- (4) 强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；
- (5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；
- (6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；
- (7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；
- (8) 强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，杜绝质量问题影响施工进度。

## 2. 施工方风险

风险因素：

- (1) 施工计划不周详；
- (2) 施工技术力量达不到要求；
- (3) 施工组织能力差；
- (4) 对施工图纸的领会能力差；
- (5) 施工应急预案差；
- (6) 施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；
- (7) 施工过程中出现质量问题；
- (8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

- (1) 通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；
- (2) 进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。



(3) 进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

(4) 进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

### 3. 资金落实情况

风险因素：

- (1) 资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；
- (2) 资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；
- (3) 资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

- (1) 资金不足额就位，不得开工建设；
- (2) 严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

### 4. 工程事故

风险因素：

- (1) 人身安全对施工工期的影响；
- (2) 设备损毁对施工工期的影响；
- (3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；
- (4) 事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

- (1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；
- (2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；
- (3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；
- (4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

(5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

(6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

### 1. 经营风险

风险因素：

(1) 涉及土地出让价格下滑风险；

(2) 土地出让数量和期限风险；

风险应对措施：

(1) 密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；

(2) 及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息；

### 2. 市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### 3. 财务风险

风险因素：

(1) 资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

(2) 投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化不确定性较小。

风险应对措施：



(1) 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

(2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

(3) 委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

#### 六、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。