

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）
粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目
募投项目情况

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）

粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目情况

本次粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目，申请专项债券 13,000.00 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 17,225.00 万元。按照财政部要求，此次封开县专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目情况列示如下：

一、区域情况

封开县隶属广东省肇庆市，位于广东省西北部，居西江上游，毗邻广西梧州市，是“西江走廊”经济区域的重要组成部分，又是“珠三角”与大西南的交汇点，更是一块诱人开发的宝地。县城江口镇座落于西江与贺江交汇处，依山傍水，环境优美。321 国道穿城而过，是广东通往广西及西南诸省的咽喉之地。素有“两广门户”之称，是珠三角地区通往大西南的“咽喉之地”，西江、贺江横贯其中，水陆交通四通八达，各类通讯设施齐全。

封开县历史悠久，历史上曾是岭南与中原地区经济、文化交流之要地，是岭南文化的发祥地。近年来经专家考证，“粤语”形成于封开一带。这块风景秀丽的地方，不但做过汉朝 300 年的岭南首府，而且还是岭南最早的人类生存和发展之地。

封开县作为省级风景名胜区和岭南古文明重要发祥地，旅游资源十分丰富。境内山川秀丽、人杰地灵。龙山溶洞、斑石、千层峰、十里画廊、贺江风光、金装淘金等景点驰名中外。县内集中了石灰岩、沙页岩、花岗岩三种地质地貌，构成各具特点的巨石、奇峰、幽洞、秀水、林海等自然景观。人文景观也非常丰富，历史悠久、品类齐全的古人类文化遗址及古墓葬、古建筑、古窑址遍布全县。

2017-2019 年，封开县分别实现一般公共预算收入 4.30 亿元、4.98 亿元和 5.31 亿元，政府性基金收入分别为 1.18 亿元、3.02 亿元和 1.8 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

封开县 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）	151.44	163.37	150.57

一般预算收入（亿元）	4.30	4.98	5.31
政府性基金收入（亿元）	1.18	3.02	1.80
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.81	2.26	1.32
政府性基金支出（亿元）	2.91	4.61	4.39
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.61	4.38	1.59

二、粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目列示：

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	粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会	其他专项	粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目	13,000.00

（一）、本项目组织实施机构

根据封《广东省投资项目代码》（项目代码：2018-441225-65-01-838909），表明粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会为粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目工程的项目单位。

根据粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，单位基本信息如下：

名称	粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会
统一社会信用代码	11441200323300614X
机构地址	广东省肇庆市封开县平凤镇平凤大道盈田智谷13号楼4楼
负责人	梁健梅
机构性质	机关（派出机构）
赋码机关	中共肇庆市机构编制委员会办公室
颁发日期	2020年3月11日
有效期	至2023年3月10日

根据粤桂合作特别试验区(肇庆)管理委员会于 2020 年 2 月 25 日出具的《关于同意肇庆粤桂汇德建设有限公司实施粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设工程的函》同意肇庆粤桂汇德建设有限公司作为本项目的建设实施机构。

根据肇庆粤桂汇德建设有限公司持有的《营业执照》，基本信息如下：

名称	肇庆粤桂汇德建设有限公司
统一社会信用代码	91441225MA4W4FYA4D
住所	封开县江口镇封州二路 172 号贺电生活区商铺第 11 卡上卡位（仅供办公使用）
法定代表人	朱晖
注册资本	10,000 万元人民币
成立日期	2016 年 12 月 30 日
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	以自有资金对房地产业进行投资；土地开发；基础设施投资建设；市政工程；土石方工程；园林绿化工程；环保工程；消防工程；建筑装饰工程；国内广告设计、制作、代理、发布；企业管理咨询；物业管理；代理货物运输；电站电力开发和经营管理；自有物业出租。

（二）、本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设工程
项目总投资	22 亿元
建设范围	位于广东省肇庆市封开县粤桂合作特别试验区平凤拓展区。本项目主要建设园区通用厂房 90 栋，建筑面积约 60

	万平方米，以及建设园区道路、给排水、供电、停车场、边坡防护、场地平整及污水处理厂配套设施等，建设期为2020—2022年。
投资估算及资金筹措方式	资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券
项目对应本期发债金额	13,000 万元
项目建设工期	2020 年 1 月-2022 年 12 月
项目正式运营日期	2023 年 1 月
备注	该项目属于新基建项目中创新基础设施领域

（三）主管部门责任：

本项目主管部门是粤桂合作特别试验区（肇庆）管理委员会，主要负责以下内容：

认真履行项目运营和维护责任，确保项目早日实现持续稳定的收益；协助监督指导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；项目主管部门和项目实施单位在依法合规、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。项目主管部门和项目实施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。项目主管部门和项目实施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、收入预测

（1）、厂房租赁收入

粤桂电子信息及先进制造综合产业园区内包括厂房 60 万平方米，可以租赁给企业开展生产经营活动，按照目前肇庆及周边的地区同类的厂房租赁的价格，约为每月每平方米 18 元，预计运营后第一年已出租 20 万平方米，第二年全部出租 40 万平方米，第三年全部出租 60 万平方米，按全年 12 个月计算，则：

第一年的厂房出租预计可以产生 $20 \times 18 \times 12 = 4,320.00$ 万元的收入；
第二年的厂房出租预计可以产生 $40 \times 18 \times 12 = 8,640.00$ 万元的收入；
第三年的厂房出租预计可以产生 $60 \times 18 \times 12 = 12,960.00$ 万元的收入；
往后以每年租金增长 6% 计算，第四年的厂房出租预计可以产生 13,738.00 万元的收入。

(2)、停车费收入

根据园区规划建设内容，规划有 500 个车位。根据园区停车位将实行有偿停放，按肇庆目前的收费标准，10 元/车次（每 3 年收费标准提高 30%），每天按 5 次周转率，全年 365 天，按 20% 计算空置率，第一年则全年可以预计有 $500 \times 10 \times 5 \times 365 \times (1 - 20\%) \approx 730.00$ 万元。

(3)、广告费收入

由于园区属于产业园区，进驻的企业、员工和来往的客商将使园区人口数以万计，对园区出入口以及园区内关键显眼位置规划设置大中型广告招牌用于出租，按照园区的规模和规划设计，可以设置约 60 块广告牌，每块广告牌按年租金 6 万元计算，出租率为 90%，则全年可以收取 $60 \times 6 \times 90\% = 324.00$ 万元广告费收入。往后以每年增长 6% 计算。

(4)、园内场出租用于商业活动的经营收入

由于园区属于产业园区，必定会带来各种类型商业活动，比如餐饮行业、零售行业等。按照园区规划的饭堂及商店场所，每年可产生租金预计为 30.00 万元，根据园区人口增长预测，园区商业场所可全部出租。往后以每年增长 5% 进行测算。

(5)、物业管理费收入

按企业租赁的厂房建筑面积为基数，每月每平方米 3 元（包括垃圾费、安保费等），以 12 个月计算，第一年预计可以收入 720.00 万元，第二年可以收入 1,440.00 万元，第三年可以收入 2,160.00 万元，往后以每年增长 6% 计算。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	厂房租赁收入	停车费收入	广告费收入	场地租赁收入	管理费收入	合计
第一年						
第二年						
第三年	2,160.00	365.00	162.00	15.00	360.00	3,062.00

第四年	8,640.00	730.00	343.44	31.50	1,440.00	11,184.94
第五年	12,960.00	730.00	364.05	33.08	2,160.00	16,247.12
第六年	13,737.60	949.00	385.89	34.73	2,289.60	17,396.82
第七年	14,561.86	949.00	409.04	36.47	2,426.98	18,383.34
第八年	15,435.57	949.00	433.59	38.29	2,572.59	19,429.04
第九年	16,361.70	1,233.70	459.60	40.20	2,726.95	20,822.15
第十年	17,343.40	1,233.70	487.18	42.21	2,890.57	21,997.06
合计	101,200.13	7,139.40	3,044.78	271.47	16,866.69	128,522.47

2、成本预测

项目的运营费用主要包括人员工资、公用支出、事业支出以及专项支出。其中事业支出包括水电费、清洁绿化、保安，专项支出则包含活动策划举办、展览、宣传推广、维修费等。

(1)、人员工资

人员工资以未来物业管理人员 20 人为计算基数,人均年收入约 5 万元,每年共 100 万元。往后以每年增长 5%计算。

(2)、管理费用

管理费用包括办公费用、车辆费用等,办公费用控制在每年 20 万元,车辆费用控制在每年 10 万元,其他费用约 5 万元。往后以每年增长 6%计算。

(3)、清洁绿化费

清洁绿化费参考有关设施的数据,按 30 万元/年。往后以每年增长 3%计算。

(4)、活动策划举办、展览、宣传推广

活动策划举办、展览、宣传推广参考有关文化设施的数据,第一年控制在 20 万元进行估算。往后以每年增长 6%计算。

(5)、维护费暂估为 250 万元/年,由于第一、二年在保修期内,以第三年开始计算费用,往后以每年增长 6%计算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人员工资	管理费用	清洁绿化费	活动费用	维护费	合计
第一年						
第二年						
第三年	50.00	17.50	15.00	10.00		92.50
第四年	105.00	37.10	30.90	21.20		194.20
第五年	110.25	39.33	31.83	22.47	250.00	453.88
第六年	115.76	41.69	32.78	23.82	265.00	479.05

第七年	121.55	44.19	33.77	25.25	280.90	505.65
第八年	127.63	46.84	34.78	26.76	297.75	533.76
第九年	134.01	49.65	35.82	28.37	315.62	563.47
第十年	140.71	52.63	36.90	30.07	334.56	594.86
合计	904.91	328.91	251.77	187.95	1,743.83	3,417.37

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%
粤桂电子信息及先进制造 综合产业园基础设施建设 项目	125,105.10	112,594.59	100,084.08
合计	125,105.10	112,594.59	100,084.08

（二）、融资成本

1、粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目本次融资金额 13,000.00 万元（均为本次融资），期限为十年。假设融资利率为 3.25%、每半年支付利息，第十年末偿还本金，预计到期本息 17,225.00 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

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						
第一年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第二年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第三年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第四年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第五年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第六年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第七年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第八年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第九年	13,000.00		13,000.00	3.25%	422.50	422.50
第十年	13,000.00	13,000.00		3.25%	422.50	13,422.50
合计		13,000.00			4,225.00	17,225.00

2、本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

（三）、预期未来项目自身营运收益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，项目未营运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：

1、按项目自身收益的 100%比例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	
已融资				125, 105. 10
第一年		422. 50	422. 50	
第二年		422. 50	422. 50	
第三年		422. 50	422. 50	
第四年		422. 50	422. 50	
第五年		422. 50	422. 50	
第六年		422. 50	422. 50	
第七年		422. 50	422. 50	
第八年		422. 50	422. 50	
第九年		422. 50	422. 50	
第十年	13, 000. 00	422. 50	13, 422. 50	
合计	13, 000. 00	4, 225. 00	17, 225. 00	
本息覆盖倍数	7. 26			

2、按项目自身收益的 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	
已融资				112, 594. 59
第一年		422. 50	422. 50	
第二年		422. 50	422. 50	
第三年		422. 50	422. 50	
第四年		422. 50	422. 50	
第五年		422. 50	422. 50	
第六年		422. 50	422. 50	
第七年		422. 50	422. 50	
第八年		422. 50	422. 50	
第九年		422. 50	422. 50	
第十年	13, 000. 00	422. 50	13, 422. 50	
合计	13, 000. 00	4, 225. 00	17, 225. 00	

本息覆盖倍数	6.54
--------	------

3、按项目自身收益的 80%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	
已融资				100,084.08
第一年		422.50	422.50	
第二年		422.50	422.50	
第三年		422.50	422.50	
第四年		422.50	422.50	
第五年		422.50	422.50	
第六年		422.50	422.50	
第七年		422.50	422.50	
第八年		422.50	422.50	
第九年		422.50	422.50	
第十年	13,000.00	422.50	13,422.50	
合计	13,000.00	4,225.00	17,225.00	
本息覆盖倍数	5.81			

(四)、总体评价

综上所述,预计粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设项目收益对融资成本覆盖倍数为 5.81,粤桂电子信息及先进制造综合产业园基础设施建设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 097 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，度假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施工；
- (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；审核施工单位每周、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. 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。

2. 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。

五、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。