

2020 年广东省农林水利专项债券（三期）河
源市高新区深河 A 区统建厂房及东江干流
东洲坝段湿地水生态工程项目情况

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

本次河源市高新区深河 A 区统建厂房及东江干流东洲坝段湿地水生态工程项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 5,000.00 万元，项目将严格按国家有关标准进行建设。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）相关规划

1、根据《“十三五”国家战略新兴产业发展规划》指出，“十三五”做强信息技术核心产业。顺应网络化、智能化、融合化等发展趋势，着力培育建立应用牵引、开放兼容的核心技术自主生态体系，全面梳理和加快推动信息技术关键领域新技术研发与产业化，推动电子信息产业转型升级取得突破性进展。

2、《增强制造业核心竞争力三年行动计划（2018-2020 年）》指出智能制造是制造强国建设的主攻方向。推动制造业智能化，将极大带动智能装备等新兴产业的发展。智能化技术的广泛应用和高度渗透，将有力促进产品创新、业态创新、商业模式创新，提升制造业发展质量和效率。河源市高新技术开发区是广东省人民政府批准设立的省级高新技术开发区，总控制面积 40 平方公里，中心区面积 18.3 平方公里，是河源市规模最大、起点最高、配套最完善的开发区，也是河源发展工业、承接海外及珠江三角洲产业转移的主要

基地。

3、根据 2019 年 5 月 7 日河源市发展和改革局出具《关于河源市高新区深河 A 区统建厂房及东江干流东洲坝段湿地水生态工程项目可行性研究报告的批复》（河高行审批〔2019〕15 号），该批复同意河源市润业投资有限公司建设本项目，明确河源市高新区深河 A 区统建厂房及东江干流东洲坝段湿地水生态工程项目建设规模及内容为深河 A 区统建厂房工程和东江干流东洲坝段湿地水生态工程，估算总投资为 66,088.36 万元。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

河源市 2017—2019 年财政经济数据

项目	河源市		
	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	952.00	1,006.00	1,080.00
一般预算收入（亿元）	71.19	76.95	77.48
政府性基金收入（亿元）	75.97	99.12	73.57
其中：国有土地出让收入（亿元）	36.69	43.89	63.55
政府性基金支出（亿元）	70.91	99.12	76.12
其中：国有土地出让支出（亿元）	40.36	54.98	28.52

2. 项目情况

本次项目涵盖了深河 A 区统建厂房工程和东江干流东洲坝段湿地水生态工程，河源市高新区 A 区统建厂房项目位于广东省河源市高新区中兴大道西边、洪洞河南边；东江干流东洲坝段湿地水生态工程项目位于广东省河源市高新区东洲岛。项目 2020 年 3 月份开始动工，完工时间预计为 2021

年 12 月份，施工周期共计 21 个月，项目预计总投资为 66,088.36 万元。项目情况如下：

河源市高新区深河A区统建厂房项目总建筑面积为 121,984.58平方米，地上建筑面积109,011.28平方米，地下车库面积12,973.30平方米，其中包括研发中心建筑面积 25,237.10平方米，共7层楼，每层建筑面积3,605.30平方米，建筑高度27.30米。孵化中心建筑面积49,894.78平方米，拟建2栋孵化中心及一个展示大厅，其中2栋孵化中心建筑面积为48,083.34平方米，建筑高度32.40米，展示大厅为两层，建筑面积为1,811.44平方米，建设高度9.00米。生产厂房2栋，2栋建筑面积总共为25,621.20平方米，建筑高度10.80米。配套设施用房，建筑面积总共8,258.20平方米，建筑高度15.60米。地下车库面积，建设面积总共为12,973.30平方米。包括土建及装饰工程、安装工程、给排水工程、消防工程、动力及照明系统、综合布线、通风空调工程等内容。

东江干流东洲坝段湿地水生态工程项目总用地面积为 255,900.00平方米，主要包括两部分即水利部分和生态岛湿地公园部分。

(1) 项目主体资格

项目主体情况

名称	河源市润业投资有限公司
统一社会信用代码	91441600553605886U
住所	河源市高新技术开发区高新二路创业服务中心大楼 920 室

法定代表人	吴嘉君
开办资金	100,000 万元
成立日期	2010 年 4 月 6 日
经营范围	园区开发、建设与经营服务；实业投资（具体项目另行审批）；资本运营和收益管理；资源经营和管理；信息技术咨询服务，广告业务。（以上项目须经审批的，取得审批后方可经营；法律法规禁止的不得经营）。

本项目主体河源市润业投资有限公司已经通过广东东江勤诚律师事务所合法性审核。

（2）项目建设情况

根据可行性研究报告，本项目建设周期为 21 个月，2020 年 3 月份开始动工，完工时间预计为 2022 年 12 月份，目前项目处于动工状态。

（3）项目资金到位及使用情况

项目总投资为 66,088.36 万元，计划通过发行专项债券筹资总额为 13,000.00 万元（占项目总投资 19.67%），项目资本金 53,088.36 万元（占总项目投资的 80.33%）由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。

二、经济社会效益分析

（一）近年来，高新区经济发展势头强劲，带动了社会各项事业的发展，各单位各行业对内对外往来不断扩大和增多，举办各种对内、对外展销会、交易会、人才招聘会、文化艺术交流等活动将日益增多。本项目的建成不仅能为高新区统建厂房的发展起到促进作用，而且也将对高新区产生积极的社会和经济影响。项目建成之后，可以为使用者提供舒适度更高的工业场所。

（二）对于国家，统建厂房是国家产业升级，结构调整，拉动内需的民生工程。对于河源国家技术开发区而言，统建厂房同样是一个创新发展、抢夺先机，进行业务结构转型的重大项目之一，是未来实现“大视频、大数据”的重要基础。在国家有政策、资金，政府有要求、产业有需求的背景下，统建厂房对于参与其中的企业都是一个千载难逢的机遇，高新区承接统建厂房的建设，可以在统建厂房的发展中逐步叠加各类服务。

（三）城市规划建设应满足社会需求，这种需求主要是生产性基础设施和公共性基础设施。现在高新区目前还没有一所具备集研发、孵化、智能制造的智慧产业城，对于筹建河源市高新区深河 A 区统建厂房已具备了一定的基础。把全区重点企业概况和产品根据其特点经过精心设计展示其中，对进入和参展的企业和单位设该企业标志旗。这样无论是本地人还是外来的客人想要知道企业及产品，只要到河源市高新区深河 A 区统建厂房就能够一目了然、了解河源产业的特色，既能带动经济发展，又具有提高城市品质，塑造城市品牌，激发城市活力和创造性。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

河源市高新区深河 A 区统建厂房及东江干流东洲坝段湿地水生态工程项目计划总投资 66,088.36 万元，计划通过发行专项债券筹资总额为 13,000.00 万元（占项目总投资

19.67%)，剩余 53,088.36 万元（占总项目投资的 80.33%）由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。

（二）资金筹措方案

项目总投资 66,088.36 万元，已通过发行政府债券融资为 0 万元，计划通过发行专项债券筹资总额为 13,000.00 万元（占项目总投资 19.67%），剩余 53,088.36 万元（占总项目投资的 80.33%），由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。项目资金筹措方式为财政专项资金、地方政府债券资金。

本次计划通过发行专项债券融资 5,000.00 万元，后续计划发行专项融资 8,000.00 万元，债券期限 10 年，假设债券利率为 3.25%。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

本项目未来产生的经营收入主要包括研发中心收入、孵化中心收入、生产厂房租赁收入。

1. 项目运营收入

本项目自身收入为研发中心收入、孵化中心收入和生产厂房租赁收入。项目计划于 2023 年 1 月正式投产，研发中心、孵化中心租金 40.00 元/平方米/月，生产厂房月租金约 15.00 元/平方米/月，且租金按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30% 和 5.50%）逐年增长进行测算，2023 年出租比例按 60% 计算，2024-2025 年出租比率按 70% 计算，2026 年-2029 年出租比

率按 80%计算，因此，预测 2023-2029 年项目自身收入总计 25,347.98 万元。具体见下表：

收入预测表

序号	项 目	合计	年份						
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	研发中心收入（万元）	7,550.50	726.83	895.71	946.14	1,142.17	1,206.48	1,274.40	1,358.77
	面积（m ² ）	25,237.10	25,237.10	25,237.10	25,237.10	25,237.10	25,237.10	25,237.10	25,237.10
	单价（元/月）	40.00	40.00	42.25	44.63	47.14	49.80	52.60	56.08
	出租比例		60%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
2	孵化中心收入（万元）	14,927.64	1,436.97	1,770.85	1,870.55	2,258.13	2,385.26	2,519.55	2,686.34
	面积（m ² ）	49,894.78	49,894.78	49,894.78	49,894.78	49,894.78	49,894.78	49,894.78	49,894.78
	单价（元/月）	40.00	40.00	42.25	44.63	47.14	49.80	52.60	56.08
	出租比例		60%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
3	生产厂房收入（万元）	2,869.84	276.72	341.02	360.21	434.85	459.33	485.19	512.51
	面积（m ² ）	25,622.20	25,622.20	25,622.20	25,622.20	25,622.20	25,622.20	25,622.20	25,622.20
	单价（元/月）	15.00	15.00	15.84	16.74	17.68	18.67	19.73	20.84
	出租比例		60%	70%	70%	80%	80%	80%	80%
4	项目自身收入（万元）	25,347.98	2,440.52	3,007.57	3,176.90	3,835.15	4,051.07	4,279.15	4,557.62

2. 营运成本预测

项目成本支出主要是运营管理费用，运营管理费根据目前同类公司现有情况按自身收入的 15%测算。预测 2023-2029 年项目支出成本总计 3,802.20 万元。具体见下表：

项目支出成本汇总表

单位：万元

序号	项 目	合计	年份						
			2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	运营费用	3,802.20	366.08	451.14	476.53	575.27	607.66	641.87	683.64
2	成本合计	3,802.20	366.08	451.14	476.53	575.27	607.66	641.87	683.64

综上所述，项目运营期累计可实现孵化中心租赁收入、研发中心租赁收入、生产厂房租赁收入共计 25,347.98 万元，扣除自身成本 3,802.20 万元，可用于资金平衡的运营收益共计 21,545.78 万元。

（二）融资成本

项目预计总投资 66,088.36 万元，根据资金募集计划，其中计划通过发行专项债券筹资总额为 13,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.25%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。计划债券融资应还本付息情况如下：

计划债券融资还本付息表

单位：万元

项目计算期	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
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	0.00	3.25%	422.50	13,422.50
合计		13,000.00		-	4,225.00	17,225.00

注：考虑到项目融资计划的不确定性，按照项目整体计划融资总额测算还本付息成本

本次拟通过发行专项债券筹集资金 5,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券利率为 3.25%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。本次债券融资应还本付息情况如下：

本次债券融资还本付息表

单位：万元

项目计算期	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
第一年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第二年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第三年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第四年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第五年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第六年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第七年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第八年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第九年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第十年	5,000.00	5,000.00	0.00	3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00		-	1,625.00	6,625.00

本次债券还本付息总金额为 6,625.00 万元。

（三）融资收益平衡情况

1. 计划债券融资还本付息保障倍数

计划债券融资项目收益为研发中心、孵化中心、生产厂房租赁产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据上述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息的现金净流量为 21,545.78 万元，能够覆

盖债券本息金额 17,225.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.25 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。计划债券融资本息保障倍数情况如下：

计划债券融资本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		422.50	422.50	21,545.78
2	第二年		422.50	422.50	
3	第三年		422.50	422.50	
4	第四年		422.50	422.50	
5	第五年		422.50	422.50	
6	第六年		422.50	422.50	
7	第七年		422.50	422.50	
8	第八年		422.50	422.50	
9	第九年		422.50	422.50	
10	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				1.25	

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入向下波动进行敏感性分析。

经测算：当研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.13 倍；当研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.00 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

预测价格下降 10%计算收益下的本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			用于资金平衡 相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		422.50	422.50	19,391.20
2	第二年		422.50	422.50	
3	第三年		422.50	422.50	
4	第四年		422.50	422.50	
5	第五年		422.50	422.50	
6	第六年		422.50	422.50	
7	第七年		422.50	422.50	
8	第八年		422.50	422.50	
9	第九年		422.50	422.50	
10	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				1.13	

预测价格下降 20%计算收益下的本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			用于资金平衡 相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		422.50	422.50	17,236.63
2	第二年		422.50	422.50	
3	第三年		422.50	422.50	
4	第四年		422.50	422.50	
5	第五年		422.50	422.50	
6	第六年		422.50	422.50	
7	第七年		422.50	422.50	
8	第八年		422.50	422.50	
9	第九年		422.50	422.50	
10	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				1.00	

2. 本次债券融资还本付息保障倍数

本次债券融资项目收益为研发中心、孵化中心、生产厂房租赁产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

根据上述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息的现金净流量为 21,545.78 万元，能够覆盖债券本息金额 6,625.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 3.25 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。本次债券融资还本付息保障倍数表：

本次债券融资本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		162.50	162.50	21,545.78
2	第二年		162.50	162.50	
3	第三年		162.50	162.50	
4	第四年		162.50	162.50	
5	第五年		162.50	162.50	
6	第六年		162.50	162.50	
7	第七年		162.50	162.50	
8	第八年		162.50	162.50	
9	第九年		162.50	162.50	
10	第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计		5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数				3.25	

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入的变动对本项目的影响最为重要。本着谨慎性原则，对研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入向下波动进行敏感性分析。

经测算：当研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 2.93 倍；当研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 2.60 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。研发中心、孵化中心、生产厂房租赁收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

预测价格下降 10%计算收益下的本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			用于资金平衡 相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		162.50	162.50	19,391.20
2	第二年		162.50	162.50	
3	第三年		162.50	162.50	
4	第四年		162.50	162.50	
5	第五年		162.50	162.50	
6	第六年		162.50	162.50	
7	第七年		162.50	162.50	
8	第八年		162.50	162.50	
9	第九年		162.50	162.50	
10	第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计		5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数				2.93	

预测价格下降 20%计算收益下的本息保障倍数表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			用于资金平衡 相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		162.50	162.50	17,236.63
2	第二年		162.50	162.50	
3	第三年		162.50	162.50	
4	第四年		162.50	162.50	
5	第五年		162.50	162.50	
6	第六年		162.50	162.50	
7	第七年		162.50	162.50	
8	第八年		162.50	162.50	

9	第九年		162.50	162.50	
10	第十年	5,000.00	162.50	5,162.50	
合计		5,000.00	1,625.00	6,625.00	
本息覆盖倍数				2.60	

(四) 总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，项目融资平衡情况已经广东翔龙会计师事务所（普通合伙）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

本项目主管部门是河源市高新技术开发区管委会，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，早日实现持续稳定的收益。

（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。

（四）在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。

（五）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还。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。

