
2022 年广东省政府专项债券
大湾区北部科技创新价值产业园区项目
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2022 年 5 月

目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）项目所处区域财政经济情况.....	1
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	1
（三）项目情况.....	3
（四）项目立项文件或实施依据.....	3
（五）责任主体.....	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	5
（一）重要性分析.....	5
（二）经济效益分析.....	6
（三）社会效益分析.....	6
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	7
（一）投资估算.....	7
（二）筹措方案.....	8
（三）项目实施安排.....	9
（四）债券资金用途.....	10
四、项目收益与融资平衡情况.....	11
（一）项目预期成本收益.....	11
1. 项目收入测算.....	11
2. 项目成本及相关税费.....	15
3. 项目损益情况.....	17
（二）融资收益平衡情况.....	17
（三）总体评价.....	20
五、专项债券管理.....	20
（一）债券资金概况.....	20
（二）债券资金管理.....	21
（三）职责分工.....	21
六、项目风险控制.....	23
（一）潜在风险及控制措施.....	23
（二）还款保障措施.....	23
七、其他需要说明事项.....	24

本次 2022 年广东省政府专项债券大湾区北部科技创新价值产业园区项目专项债券项目计划通过地方政府债券融资 25,000 万元,其中 5 月通过债券资金调增债券金额 12,000 万元,发行期限为 10 年。按照财政部要求,此次专项债券预计纳入 2022 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

(一) 项目所处区域财政经济情况

项目位于广州市花都区。2021 年花都区实现地区生产总值 1,800.14 亿元,同比增长 7%;地方一般公共预算收入 86.27 亿元,同比增长 2.0%;政府性基金收入 153.68 亿元,同比增长 39%。

表 1 近三年广州市花都区财政经济情况

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值(亿元)	1,562.76	1,682.15	1,800.14
一般公共预算收入(亿元)	83.25	84.92	86.27
政府性基金收入(亿元)	86.85	110.74	153.68
其中:国有土地出让收入(亿元)	75.71	99.78	144.36
政府性基金支出(亿元)	71.70	84.66	94.12
其中:国有土地出让支出(亿元)	38.95	32.65	60.75

(二) 本地社会发展规划和行业相关规划

粤港澳大湾区是国家建设世界级城市群、践行“一带一路”战略的重要支撑。根据中共中央国务院于 2019 年 2 月 18 日印发了《粤港澳大湾区发展规划》,粤港澳大湾区将

瞄准世界科技和产业发展前沿，加强创新平台建设，大力发展新技术、新产业、新业态、新模式，加快形成以创新为主要动力和支撑的经济体系，打造具有全球影响力的国际科技创新中心。2018 年 7 月，广州政府办公厅印发《广州市价值创新园区建设三年行动方案（2018—2020 年）》，明确以创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念为引领，以龙头企业为核心，建设十个“产业龙头+主导产业链+产业创新中心+产业资金+产业服务平台+产业社区”六位一体融合发展的价值创新园区。

花都区以打造“国际空铁枢纽、高端产业基地、休闲旅游绿港、幸福美丽花都”为目标，大力发展汽车、智能装备、新一代信息技术、人工智能、新能源、新材料等支柱产业和战略性新兴产业。大湾区北部科技新价值产业园是结合粤港澳大湾区打造国际科创中心的发展机遇，广州市对花都区的国际航空枢纽、“北优”战略重要区域的定位要求，花都打造国际空铁枢纽、高端产业基地的目标，广州对价值创新园的发展要求；为重点布局战略性新兴产业，激发新兴产业发展活力，努力融入湾区产业链高端和价值链核心，承接响应粤港澳大湾区北部活力引擎、广州国际航空枢纽、花都高端产业基地等战略定位，加快建设“千亿级智能电子产业集群”，打造的创新价值创新园区。

（三）项目情况

大湾区北部科技创新价值产业园选址在广州花都区南部花都湖片区，项目范围覆盖 15.93 平方公里。本项目产业园区位于花都区南部花都湖片区，包括新华街和新雅街部分区域，西至广花公路、北至工业大道、东至镜湖大道，南接白云区，总用地面积约为 15.93 平方公里。科技创新价值产业园区毗邻广州白云国际机场和广州北站两大交通枢纽，坐落在花都空铁融合发展核心区，是空铁枢纽核心区的重要节点，与珠三角周边城市形成 2 小时以内的经济圈。周边具有多条地铁和快速线路布局、并有多向城际铁路规划。

项目建设内容分为市政公用工程建设和生态环境建设两大类，属于具有一定收益的公益性项目，其中市政公用工程项目包括 4 条市政道路、3 座人行天桥及 2 个停车场建设，生态环境建设项目为雅瑶涌整治项目。

（四）项目立项情况或实施依据

1. 《投资项目可行性研究报告指南（试用版）》；
2. 《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
3. 《中华人民共和国义务教育法》；
4. 《广州市城市总体发展战略规划（2010-2020）》；
5. 《广州东部地区道路交通规划研究》；
6. 《广州市城市总体规划（2011-2020）》；

7. 《广州市花都区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2015—2020）》；

8. 《花都区“十三五”时期科技创新和信息化发展规划》；

9. 《新一代信息技术价值创新园控制性详细规划》；

10. 《花都区“十三五”时期综合交通体系发展规划》；

11. 《花都湖周边地区市政专项规划和管线综合规划》；

12. 《花都智能电子绿色价值创新园产业规划（2018—2025年）》；

13. 《花都区停车专项规划》；

14. 其他相关法律法规、规范、标准等；

15. 与本项目其他相关资料。

（五）项目主体

据广州市花都区发展和改革局《关于大湾区北部科技创新价值产业园区项目可行性研究报告的批复》（花发改基〔2020〕7号）显示，广州市花都区科工商信局取得广州市花都区发展和改革局的授权，为大湾区北部科技创新价值产业园区项目的项目建设单位，项目形成资产属于国有资产，归属广州市花都区科技工业商务和信息化局。

表2 项目主体情况

名称	广州市花都区科技工业商务和信息化局
统一社会信用代码	11440114MB2D06053J

住所	广东省广州市花都区新华街天贵路 67 号
负责人	陈为文
机构性质	机关

广州市花都区科技工业商务和信息化局是中华人民共和国机关机构，有权作为本项目的实施机构，且已通过广东华瑞兴律师事务所出具合法性审核。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

根据中共中央国务院于 2019 年 2 月 18 日印发了《粤港澳大湾区发展规划》，粤港澳大湾区将瞄准世界科技和产业发展前沿，加强创新平台建设，大力发展新技术、新产业、新业态、新模式，加快形成以创新为主要动力和支撑的经济体系，打造具有全球影响力的国际科技创新中心。广州作为粤港澳大湾区中心城市之一，担当发挥核心引擎作用，全面增强国际商贸中心、综合交通枢纽功能，培育提升科技教育文化中心功能，着力建设国际大都市。花都区是粤港澳大湾区北部科技创新、先进制造业的重要载体。

大湾区北部科技新价值产业园为重点布局战略性新兴产业，激发新兴产业发展活力，融入湾区产业链高端和价值链核心，承接响应粤港澳大湾区北部活力引擎、广州国际航空枢纽、花都高端产业基地等战略定位，加快建设“千亿级

智能电子产业集群”，打造的创新价值创新园区，在完善区域路网功能、提高国土使用效益、区域建设发展、提升生态文明形象上有建设必要性。

（二）经济效益分析：

本项目的建设能有效改善花都区的基础设施环境，提高城市的社会保障程度，提升该区域的土地价值及土地利用率。此外，随着花都区经济水平的不断发展、对人才吸引力逐渐上升、产业平台逐渐壮大，对市政道路、城市景观、人居环境的需求将更加强烈，通过加大对本地区城市市政基础设施与城市景观的投资，能够提升要素流通速度，带动相关产业的发展，从而从整体上推动花都区经济健康、稳定的发展。

（三）社会效益分析：

大湾区北部科技新价值产业园项目的建设增加对地区的建筑材料和劳动力的需求，提高地区的国民生产总值，提高居民的收入；同时，带动就业机会的增加，项目以后的运营也会带动项目周边地区的规划发展，在一定程度上会扩大相关的第三产业的就业人数。

该项目作为一组市政公用工程建设项目，能够提升花都区的吸引力和城市竞争力，提升城市形象，提高居民的生活水平。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

本项目投资估算编制范围为项目工程费用、项目建设所发生的其他费用以及项目预备费。

编制依据:

(1) 国家发改委、建设部《投资项目可行性研究报告》(计办投资〔2002〕15号);

(2) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版;

(3)《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);

(4) 《全国市政工程投资估算指标》(2007年);

(5) 《广东省建设工程计价通则(2018)》;

(6) 《广东省市政工程综合定额(2018)》;

(7) 《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》;

(8) 部分工程费用参考本地区类似工程经济技术指标;

(9) 工程取费有关文件及标准;

(10) 委托方提供的其它有关资料。

2. 项目总投资

大湾区北部科技创新价值产业园区项目建设内容主要分为市政公用工程建设和生态环境建设,项目总投资283,742万元。

表 3 项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	186,643
2	工程建设其他费用	80,316
3	项目预备费	16,783
项目总投资		283,742

（二）筹措方案

本项目需筹措资金 283,742 万元，项目资金中包含非融资资金 163,442 万元和地方政府专项债券融资 120,300 万元；目前已到位资金 143,421 万元，其中非融资资金 99,921 万元和 43,500 万元地方债资金。

1. 市场化融资资金筹措：无。

2. 地方政府债券资金筹措：本项目已发行过 2021 年广东省政府专项债券（六十三期）37,035 万元以及 2021 年广东省政府专项债券（八十三期）6,465 万元；2022 年计划安排专项债券资金 25,000 万元，其中 5 月拟通过债券资金调增债券金额 12,000 万元；以后年度计划安排专项债券资金 51,800 万元。

3. 非融资资金筹措：非融资资金主要是财政性资金 163,442 万元；目前已到位的财政资金 99,921 万元，来源于广州市和花都区财政统筹安排。

表 4 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化 融资金	已到位 金额	非融资资金						地方政府专项债券融资		
					单位 自有资金	其中： 已到位 金额	财政 性资金	其中： 已到位 金额	其他	其中： 已到位 金额	本次发 行金额	以前发 行金额	计划以后 发行金额
合计	283,742	143,421	-	-	-	-	163,442	99,921	-	-	12,000	43,500	64,800
2020年及以往年度	99,921	99,921	-	-	-	-	99,921	99,921	-	-	-	-	-
2021年	43,500	43,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,500	-
2022年	25,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,000	-	13,000
后续年份	115,321	-	-	-	-	-	63,521	-	-	-	-	-	51,800

（三）项目实施安排

本项目计划投资建设时期为 2018-2022 年，共 5 年。

计划安排：包括工程可行性研究报告、方案设计、初步设计、施工图设计及招投标文件编制、施工、验收等工作。

其中：

已完成的前期工作：项目已基本完成工程立项报批、选址意见及用地预审批复、环评报告表报批、方案设计、初步设计、施工图设计及招标文件编制等前期工作。

后续工作计划安排：项目主体工程已于 2018 年 7 月实际开工，其中社会公用设施部分计划完工时间为 2022 年 12 月 31 日，项目主体工程计划竣工时间为 2022 年 12 月 31 日。社会公用设施等计划 2023 年 1 月 1 日投入运营，项目计划运营期至 2030 年 12 月 31 日。

（四）资金使用计划

本项目正在推进征地拆迁、管线迁改及主体结构施工等工作，本次拟通过债券资金调增债券金额 12,000 万元。主要用于支付子项目征地拆迁及管线迁改费用，勘察设计及可行性研究报告编制等前期费用和施工、监理、第三方检测监测等施工阶段需支付费用。

表 5 项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	
283,742	143,421	0	0	5,000	5,000	10,000	7,000	10,000	0	115,321

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算。

本项目的建设主要以惠民为目的，现金流入主要为：土地相关收益和项目经营性收益。

（1）土地相关收益

该项目中包含的广花公路南地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入缴入财政，由财政统筹使用，所以本项目用该地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

广花公路南地块，位于广州市花都区，西至东镜村，北至松柏塆大道，东至广花公路，南至白云六线。经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2018 年至今，选取广花公路南地块区域出让居住用地地块 5 宗，居住用地基准地价参考上述出让土地价格。

假设广花公路南地块，自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年 GDP 增速 (5%) 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第二年末土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、二项基本政策成本、政府收益、政策性基金的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按《收益与融资自求平衡专项评价报告》后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第二年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表6 土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目	按 2022 年 GDP 增速 5%的 100%	按 2022 年 GDP 增速 5%的 90%	按 2022 年 GDP 增 速 5%的 80%
广花公路南地块	184,402.05	182,517.09	180,641.05
合计	184,402.05	182,517.09	180,641.05

(2) 经营性收益

项目的经营性收入包括新建停车场停车收入、充电桩服务费及道路广告收入等，收入随着年限的增长使用率会提高。

A. 新建停车场收入

根据《花都区停车专项规划》，本项目片区范围内，拟规划新建花都体育中心停车场和马鞍山公园北部停车场两处停车场。

a. 花都体育中心停车场

花都体育中心停车场拟新建停车位 2,000 泊，加装充电桩 1,200 个。

停车收入。参考花都区现有公共停车位收费标准，停车位单价以 20 元/泊·天计，车位利用率第一年以 60%计，每三年增加 10%。

充电桩充电服务收入。项目公共停车场加装的充电桩功率暂按 30kW 计，充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10%计，充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10%计，充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

b. 马鞍山公园北路停车场

马鞍山公园北路停车场拟新建停车位 400 泊，加装充电桩 240 个。

停车收入。参考花都区现有公共停车位收费标准，停车位单价以 20 元/泊·天计，车位利用率第一年以 60%计，每三年增加 10%。

充电桩充电服务收入。项目公共停车场加装的充电桩功率暂按 30kW 计，充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10%计，充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10%计，充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

B. 现有停车场加装充电桩收入

根据《花都区停车专项规划》提供资料显示，本项目片区范围内，现有 13 处公共停车场，其中花都湖公园 9 处、马鞍山公园 3 处、花果山公园 1 处。总停车泊位 871 泊，按泊位 60%加装充电桩，则加装充电桩数量为 522 个。

充电桩功率暂按 30kW 计，充电负荷率第一年以 40%、每三年增长 10%计，充电桩利用率第一年以 60%、每三年增长 10%计，充电服务收费按 0.5 元/kWh 计。

C. 道路广告牌收入

本项目共包含城市道路 4 条，总长约 9.197 公里。项目建成后，拟在道路两侧照明灯杆上悬挂广告牌，广告牌布置

在灯杆两侧，一个灯杆设置两扇广告牌，合计约 0.5 平方米，按照灯杆间距 200m 计算，共可设置广告牌 46 平方米。根据广州市及周边的广告牌收费情况，按 1,500 元/平方米·年、每三年增长 5%进行估算。

预计收入：项目首年收入为 7,245.10 万元，纳入发债期（2022 年-2031 年）核算的收入年限为 9 年，收入合计 93,860.88 万元。

表 7 项目经营性收益情况

单位：人民币万元

序号	收费项目	合计	运营期								备注
			1	2	3	4	5	6	7	8	
1	花都体育中心停车场	59814	4660	4660	4660	6541	6541	6541	8737	8737	8737
1.1	停车位收入	9198	876	876	876	1022	1022	1022	1168	1168	1168.0
	停车位单价（元/个·日）		20	20	20	20	20	20	20	20	20
	停车泊位（泊）		2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
	车位利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%
1.2	充电桩收入	50616	3784	3784	3784	5519	5519	5519	7569	7569	7569
	充电服务费（元/kWh）		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	充电功率（kW/个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30
	负荷率		40%	40%	40%	50%	50%	50%	60%	60%	60%
	充电桩数量（个）		1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
	充电桩利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%
2	马鞍山公园北部停车场	11964.60	932.2	932.2	932.2	1308.4	1308.4	1308.4	1747.6	1747.6	1747.6
2.1	停车位收入	1839.60	175.2	175.2	175.2	204.4	204.4	204.4	233.6	233.6	233.6
	停车位单价（元/个·日）		20	20	20	20	20	20	20	20	20
	停车泊位（泊）		400	400	400	400	400	400	400	400	400
	车位利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%
2.2	充电桩收入	10125	757	757	757	1104	1104	1104	1514	1514	1514

序号	收费项目	合计	运营期								备注
			1	2	3	4	5	6	7	8	
	充电服务费（元/kWh）		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	充电功率（kW/个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30
	负荷率		40%	40%	40%	50%	50%	50%	60%	60%	60%
	充电桩数量（个）		240	240	240	240	240	240	240	240	240
	充电桩利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%
3	现有停车场加装充电桩	22017	1646	1646	1646	2401	2401	2401	3292	3292	3292
	充电服务费（元/kWh）		0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	充电功率（kW/个）		30	30	30	30	30	30	30	30	30
	负荷率		40%	40%	40%	50%	50%	50%	60%	60%	60%
	充电桩数量（个）		522	522	522	522	522	522	522	522	522
	充电桩利用率		60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%
4	道路广告牌收入	65.28	6.90	6.9	6.9	7.25	7.25	7.25	7.61	7.61	7.61
	单价（元/m ² ·年）		1500	1500	1500	1575	1575	1575	1654	1654	1654
	广告位数量（m ² ）		46	46	46	46	46	46	46	46	46
5	小计	93860.88	7245.10	7245.10	7245.10	10257.65	10257.65	10257.65	13784.21	13784.21	13784.21

2. 项目成本及相关税费。

项目后期运营成本主要包括停车场运营管理费、充电桩维护费、道路及停车场的水电费。

（1）停车场运营管理费

本项目新建停车场面积为 37,000 平方米，停车位 2,400 泊，以 50 元/泊·月、每三年管理费单价上涨 10%计。

（2）充电桩维护费

本项目充电桩每年维护费以 1 万元/个·年计，共有 1,962 个充电桩，则充电桩每年维护费为 1,962 万元。

（3）电费

本项目用电主要包括停车场和道路的照明用电。根据估算，项目停车场年用电量为 63 万千瓦时、道路年用电量为 181 万千瓦时。电费单价按 0.86 元/千瓦时计，则项目停车场年用电费为 54.18 万元、道路年用电费为 155.66 万元。

（4）水费

项目用水主要包括停车场和道路的冲洗用水。根据估算，项目停车场及道路年用水量为 24 万立方米，水费单价按 4.86 元/立方米计。则项目停车场及道路年用水费为 116.64 万元。

（5）其他费用

按以上四项的 5%计。

预计成本：项目首年成本为 2,675.73 万元，纳入发债期（2022 年-2031 年）核算的成本年限为 9 年，成本合计 24,228.87 万元。

表 8 项目成本及相关税费情况

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								备注
			1	2	3	4	5	6	7	8	
1	运营维护费	19087.92	2106	2106	2106	2120.4	2120.4	2120.4	2136.24	2136.24	2136.24
1.1	停车场运营管理	1429.92	144	144	144	158.4	158.4	158.4	174.24	174.24	174.24
	维护费单价（元/个·月）		50	50	50	55	55	55	60.5	60.5	60.5
	停车位数量（m2）		2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400	2400
1.2	充电桩维护费	17658.00	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962
	维护费单价（元/		10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000

序号	项目	合计	运营期								备注
			1	2	3	4	5	6	7	8	
	个)										
	充电桩数量 (个)		1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962	1962
2	电费	1888.56	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84	209.84
2.1	停车场	487.62	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18	54.18
	单价 (元/kWh)		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
	年用电量 (万 kWh)		63	63	63	63	63	63	63	63	63
2.2	道路	1400.94	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66	155.66
	单价 (元/kWh)		0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86
	年用电量 (万 kWh)		181	181	181	181	181	181	181	181	181
3	水费	1049.76	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64	116.64
	单价 (元/m ³)		4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86
	年用水量 (万 m ³)		24	24	24	24	24	24	24	24	24
4	其他费用	2202.63	243.25	243.25	243.25	244.69	244.69	244.69	246.27	246.27	246.27
5	小计	24228.87	2675.73	2675.73	2675.73	2691.57	2691.57	2691.57	2708.99	2708.99	2708.99

3. 项目损益情况。

根据上述测算，纳入发债期（2022 年-2031 年）核算的收益年限为 9 年，收益合计 69,632.01 万元。

（二）融资收益平衡情况

2022 年广东省政府专项债券大湾区北部科技创新价值产业园区项目本年度共计划发行债券 25,000 万元，其中本次拟通过债券资金调整进行调增资金 12,000 万元，期限 10 年，假设融资年利率 3.60%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，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资本金及融资资金，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和经营性收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2022 年 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.57；按 2022 年 GDP 增速 5% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按 2022 年 GDP 增速 5% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.55。

表 9-1 按 2022 年 GDP 增速 5% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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	土地相关收益	经营性收益	小计
已融资	0.00	1,364.79	1,364.79	0.00	0.00	0
第一年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	4,129.59	4,129.59	184,402.05	4,569.37	188,971.42
第三年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	4,569.37	4,569.37
第四年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	4,569.37	4,569.37
第五年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第六年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第七年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第八年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	11,075.22	11,075.22
第九年	43,500.00	4,129.59	47,629.59	0.00	11,075.22	11,075.22

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	经营性收益	小计
第十年	76,800.00	2,764.80	79,564.80	0.00	11,075.22	11,075.22
合计	120,300.00	41,295.90	161,595.90	184,402.05	69,632.01	254,034.06
本息覆盖倍数	1.57					

表 9-2 按 2022 年 GDP 增速 5%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的
本息覆盖倍数

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	土地相关收益	经营性收益	小计
已融资	0.00	1,364.79	1,364.79	0.00	0.00	0
第一年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	4,129.59	4,129.59	182,517.09	4,569.37	187,086.46
第三年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	4,569.37	4,569.37
第四年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	4,569.37	4,569.37
第五年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第六年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第七年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第八年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	11,075.22	11,075.22
第九年	43,500.00	4,129.59	47,629.59	0.00	11,075.22	11,075.22
第十年	76,800.00	2,764.80	79,564.80	0.00	11,075.22	11,075.22
合计	120,300.00	41,295.90	161,595.90	182,517.09	69,632.01	252,149.10
本息覆盖倍数	1.56					

表 9-3 按 2022 年 GDP 增速 5%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的
本息覆盖倍数

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	土地相关收益	经营性收益	小计
已融资	0.00	1,364.79	1,364.79	0.00	0.00	0
第一年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	4,129.59	4,129.59	180,641.05	4,569.37	185,210.42
第三年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	4,569.37	4,569.37
第四年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	4,569.37	4,569.37
第五年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第六年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第七年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	7,566.08	7,566.08
第八年	0.00	4,129.59	4,129.59	0.00	11,075.22	11,075.22
第九年	43,500.00	4,129.59	47,629.59	0.00	11,075.22	11,075.22
第十年	76,800.00	2,764.80	79,564.80	0.00	11,075.22	11,075.22
合计	120,300.00	41,295.90	161,595.90	180,641.05	69,632.01	250,273.06
本息覆盖 倍数	1.55					

（三）总体评价

综上所述，本项目收益可以覆盖融资成本。项目融资平衡情况已经广州市光领有限责任会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本次 2022 年广东省政府专项债券大湾区北部科技创新价值产业园区项目大湾区北部科技创新价值产业园区项目本年度共计划发行债券 25,000 万元，其中本次拟通过债券资金调整进行调增资金 12,000 万元，发行期限为 10 年。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2022 年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若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）职责分工

广州市花都区财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好

信息披露等工作，负责组织项目专项债券发行工作，负责组织项目专项债券还本付息；组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

广州市花都区科技工业商务和信息化局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作；负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作；负责编制项目专项债券还本付息年度预算，及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险；及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

广州市花都区科技工业商务和信息化局负责按照债券发行组织统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息工作；负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度；负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施；负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收

入；及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

本项目具有公益性，回收周期长，本项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入和项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡；自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险；物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

（二）还款保障措施

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。

七、其他需要说明事项

无。