

2023 年广东省政府专项债券  
广州民营科技园“一核三园”基础设施及  
周边配套建设项目  
专项债券项目募投报告

实施单位盖章：广州市白云区住房和城乡建设局



主管部门盖章：广州市白云区住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：广州市白云区财政局



二〇二三年九月

## 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	8
(四) 项目立项文件或实施依据	15
(五) 责任主体	15
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	16
(一) 重要性分析	16
(二) 经济效益分析	17
(三) 社会效益分析	17
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	18
(一) 投资估算	18
(二) 筹措方案	19
(三) 项目实施安排	19
(四) 债券资金用途	19
四、项目收益与融资平衡情况	21
(一) 项目预期成本收益	21
(二) 融资收益平衡情况	21
五、专项债券管理	36
(一) 债券资金概况	36
(二) 债券资金管理	37
(三) 职责分工	37
六、项目风险控制	39
(一) 潜在风险及控制措施	39
(二) 还款保障措施	40
七、其他需要说明事项	40

## 一、项目基本情况

### (一) 项目所处区域财政经济情况

该项目位于广东省广州市白云区。2020-2022年，广州市白云区分别实现一般公共预算收入 64.75 亿元、69.42 亿元、74.75 亿元，政府性基金收入分别为 156.16 亿元、151.43 万元、92.59 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

2022 年白云区生产总值 2476.20 亿元，稳居全国投资潜力百强区前二十，连续 4 年蝉联赛迪百强区，突破“两千亿城区”，成为广州城市经济高质量发展的引擎。

表 1 近三年广州市白云区财政经济情况

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（亿元）	2245.11	2551.00	2476.20
一般公共预算收入（亿元）	64.75	69.42	74.75
政府性基金收入（亿元）	156.16	151.43	92.59
其中：国有土地出让收入（亿元）	155.74	151.12	92.25
政府性基金支出（亿元）	101.41	123.49	127.51
其中：国有土地出让支出（亿元）	83.06	92.34	52.27

### (二) 本地社会发展规划和行业相关规划

#### 1、规划

(1) 《广州市国民经济“十四五”规划及 2035 年远景目标纲要》

《纲要》提出，坚持把发展着力点放在实体经济上，打好产业基础高级化和产业链现代化攻坚战，构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的现代产业体系，培育战略性新兴产业增长引擎，打造先进制造业强市和现代服务业强市。加快协同创新和科技成果转化，支持广州民营科技园打造中国民营企业重大科技成果转化平台。做实做特西部产业带，建设白云湖数字科技城、广州民营科技园、白云新城总部集聚区等重点平台，建设制造业、服务业融合发展的特色产业集群，提升产出效益。优化国际经济合作格局，继续深耕发达经济体等传统市场，用足用好区域全面经济伙伴关系协定，加大新兴市场开拓力度。深化与发达经济体市际交流，加强现代服务业、先进制造业、战略性新兴产业等领域投资合作，扩大承接服务外包业务。

白云区在“十四五”定位打造国际空铁水陆联运枢纽核心区、以创新驱动产业转型升级的承载区、城乡融合发展的生态美丽和谐宜居示范区。构筑以新一代信息技术、人工智能等为核心的数字经济集聚区，抢占第三代半导体、智能汽车及自动驾驶、下一代通信、类脑智能、激光等离子体等未来产业高地，打造高端装备、智能定制、新材料等先进制造增长极，助力现代商贸、现代物流、临空服务等现代服务业扩容提质。构建“五片协同、多核驱动”空间发展格局。推动中部现代综合城市中心、南部总部经济时尚之都、西部数

字经济创新走廊、北部临空经济产业新城、东部美丽健康科创门户五大功能片区协同发展。

为进一步推进白云区高质量发展，今年白云区最新提出重点建设以“一园两城三都四区”为重点的，包括广州民营科技园、白云湖数字科技城、白云新城、广州设计之都、食材之都、时尚之都、现代都市农业示范区、临港经济区、活力滨江区、文旅创意区等重大发展平台。广州民营科技园作为全国民营经济改革创新示范基地，包括未来产业创新核心区、广州轨道交通装备产业园、智能家居产业园以及美丽健康产业园等“一核三园”，未来将打造成大湾区未来产业培育高地。

## （2）广州市城市总体规划（2017-2035年）（草案）

《规划》提出，建设以战略性新兴产业为引领、现代服务业为主导、先进制造业为支撑、都市型现代农业为补充的综合型现代产业体系。

依托珠三角（广州）国家自主创新示范区，建设广深科技创新走廊（广州段）、珠江创新带，聚集全球创新资源，打造一批具有全球影响力的核心创新平台、创新节点和价值创新园区。广州民营科技园位于国际航空枢纽与广深科技创新走廊交接处，具有联动东西、贯通南北的区位优势。

## （3）《广州市白云区国民经济十四五规划及2035年远景目标纲要》

“十四五”期间，白云区将围绕建设国际大都市的现代化中心城区的总目标，对接市“国际商贸中心、综合交通枢纽、科技教育文化医疗中心”三大功能提升，着力强化“科技创新、国际枢纽、发展环境”三大基础要素支撑，不断吸引产业、资本、人才、技术等要素集聚，提升白云经济社会发展综合竞争力。

“十四五”期间，白云区将举全区之力打造“一园两城三都四区”等重大发展平台，其中“一园”为广州民营科技园，以引领全区产业转型升级、经济高质量发展。坚持产城融合发展思路，充分发挥镇街主战场作用，推进各级特色产业园区扩容提质、优化调整，实现“镇街+园区”联动发展。

推动民科园核心区建成国家民营经济改革创新试验区。立足全国首个以民营经济为特色的国家高新区产业园，围绕建设“国家民营经济改革创新试验区”总体定位，规划铺就“一核三园”新布局，推动民科园在新时代再出发。推动园区整体创建省级高新区、国家高新区，系统整体协同推进产业创新、科技创新和体制机制改革创新。打造全国民营经济营商环境改革先行示范区，聚焦民营企业痛点难点问题，先行探索解决体制性障碍、机制性梗阻和政策性创新。建设粤港澳大湾区科技创新成果转化综合实验区，打造体现世界产业和科技前沿趋势的大湾区未来产业培育核心基地。加强智慧园区顶层设计，探索更高层次的产城融合模式，开展新型

园区城市设计，建设“数字民科园”，创建国家生态工业示范园区。

#### （4）《广州市白云区“十四五”产业发展规划》

“十四五”期间，白云区将建成一批具有影响力的产业功能平台，产业基础高级化、产业链现代化水平、科技创新策源能力显著提高，发展形成美丽健康、现代都市农业、航空运输与现代物流、现代都市消费、建筑业、轨道交通6大千亿级支柱型优势产业集群，培育形成智能汽车、激光等离子体、新能源、新一代信息技术、设计服务、文化旅游创意6大百亿级战略性新兴产业集群，初步形成要素集聚、功能复合、特色凸显、开放融合的多元产业发展格局，基本建立世界级、开放型、现代化的产业体系。

强化智能网联交通应用创新，加快推进智能网联汽车道路开放测试，推动白云湖数字科技城、民科园核心区等产业平台区域形成不同等级开放道路测试路段。

推动科技成果产业化，发挥区产学研联盟优势，推动政产学研金协同创新，支持民科园建设粤港澳大湾区科技创新成果转化综合实验区，促进科技成果与民营企业、金融资本精准高效对接。

#### （5）《广州市白云区交通运输“十四五”规划》

“十四五”期间，白云区充分发挥白云区在华南、粤港澳大湾区范围内的地理区位优势、交通优势，打造向南依托

中心城区、北接花都和从化、西联佛山、东延天河和黄埔的粤港澳交通枢纽，打造立体联网、内外联通、多式联运的现代综合空铁水陆联运枢纽交通体系。

#### （6）《民科技园“一核三园”扩园提质增效策划》

“十四五”期间，紧抓“双区驱动、双核联动”重大机遇，坚持新发展理念，围绕建设“国家民营经济改革创新试验区”总体定位，系统整体协同推进科技创新、产业创新、体制机制改革创新与产城融合，打造广州中部先进制造业高质量发展集聚区、粤港澳大湾区科技创新成果转化综合实验区和全国民营经济营商环境改革先行区，推动广州民营科技园在民营经济高质量发展进程中探索新路径、创造新经验、展现新担当、开拓新局面，实现“老园区新活力、老企业新发展”，建设成为全国民营经济发展体制机制最优、营商环境最好、企业活力最强的区域之一，为解决民营经济发展难题提供借鉴，为广州实现老城市新活力、“四个出新出彩”打造卓越品牌、作出突出贡献。

#### 2、必要性与公益性

广州民营科技园（下称民科技园）位于白云区中北部，总部位于广州市白云区北太路1633号，于1995年经国家科技部批准，广东省科技厅、广州市科技局、广州市白云区人民政府共同投资建设，园区已被纳入珠三角国家自主创新示范区、广州市国际科技创新枢纽体系，并被确定为首批国家小

型微型企业创新创业示范基地，是广州市高新技术产业开发区“一区五园”之一，享受国家高新技术产业开发区的优惠政策，是国家级科技园。广州民营科技园由“一核三园”组成，其中“一核”为未来产业创新核心区，由现民科园核心区和石湖园区（南区）组成，核心区规划面积 12775 亩，核心区南区规划面积为 1653 亩；“三园”分别为广州轨道交通装备产业园、智能家居产业园和美丽健康产业园。广州轨道交通装备产业园位于白云区西北部，规划面积 14085 亩；智能家居产业园由南北两个园区组成，其中南区（原白云工业园）规划面积 4898 亩，北区（原居家用品园）规划面积 7224 亩；美丽健康产业园位于白云区东北部，规划面积为 15333 亩。规划到 2025 年，广州民营科技园的经济实力大幅提升，以未来产业为代表的新兴产业特色鲜明，全链条覆盖、全要素支撑的科技成果转化体系初步形成，民营经济改革创新发展的成效显现，成为全省实施创新驱动高质量发展战略的重要平台。

本项目建设是贯彻落实国家和省市“十四五”基础设施规划的重要举措，是广州实现老城市新活力的内在需求，是白云区打造产业高地、构建“6+6”现代产业体系的需要，是改善园区基础设施及社会生活环境、实现产业集聚的迫切需求。本项目的建设符合国家政策，符合广州市、白云区以及片区发展规划，有利于白云区民营科技园的快速发展，提

升产业园区的影响力及带动效应；有利于完善区域路网布局、优化城市空间结构、提高土地利用价值；有利于全面促进经济提质增效的作用，带动当地的经济水平，全面提升镇街区域城市形象和都市品味。因此项目具有必要性、公益性。

### **（三）项目情况**

本项目属于有一定收益的公益性项目。项目估算总投资为264701万元，包含21个子项目，概况如下：

表 2 子项目情况

序号	子项目名称	建设内容	子项目投资
1	未来产业创新核心区基础设施及周边配套		80863
1-1	广州民营科技园核心区西区民承二路等道路工程	本项目包括民承二路、民承四路和纵一路三条市政道路，路线总长 1246 米。其中民承二路为城市次干路，红线宽 30m，设计速度 40km/h，双向 4 车道，路线长 347 米；民承四路为城市次干路，红线宽 26m，设计速度 40km/h，双向 4 车道，路线长 378 米；纵一路（民承二路以北）为城市次干路，红线宽 30m，设计速度 40km/h，双向 4 车道，路线长 393 米；纵一路（民承二路以南）为城市支路，红线宽 20m，设计速度 30km/h，双向 2 车道，路线长 128 米。建设内容包括：道路工程、给排水工程、电力工程、交通工程、海绵城市等。	11625
1-2	永和大道	永和大道与新广从路相交，与安置区正在施工永和大道段衔接，道路等级城市主干路，全长 964m，道路宽度 34.5m，双向 4 车道，设计速度为 50km/h。	15848
1-3	朝亮北路升级改造工程	本项目位于广州市白云区太和镇，起点位于朝亮北路与荫兰东路平交口，起点桩号 AK0+000，A 线终点桩号 AK0+872.502，B 线起点接 A 线终点，起点桩号 BK0+000，终点接沙亭西路，终点桩号 BK0+616.921。A 段、B 段长度分别为 0.872km 和 0.617km，共长 1.489km。建设内容主要为道路工程、涵洞工程、排水工程、给水工程、通信电力工程、交通工程等。	5532
1-4	沙亭北路	西起新广花路，东至朝亮北路，全长约 2.5 公里，宽度约 26 米。建设内容主要为道路工程、排水工程、给水工程、通信电力工程、交通工程等。	15000
1-5	永和大道（安置区-朝亮北路）	本项目西起安置区，东至朝亮北路，路线长约 0.8km，项目定位东西向城市主干路，双向 8 车道，规划路基宽 60 米，设计速度 60km/h。主要建设内容包括：道路工程、给排水工程、交通工程、电力管沟工程等。	19000

序号	子项目名称	建设内容	子项目投资
1-6	X272 道路升级改造工程	本项目位于广州市白云区，本项目旧路改造共包括 3 条道路，分别为 X272 北段、X272 西段、X272 东段。项目起点为鹤龙五路，终点为广从三路，本项目路网组成道路等级均为城市支路，本项目路网道路全长约 5.439km。本次升级改造的建设内容包括道路、交通、排水等工程。	4958
1-7	帽峰山片区周边道路升级改造工程	本项目位于太和镇穗丰村、白山村，乡道全长 5.90 公里，本次升级改造的建设内容包括道路、交通、排水等工程。	5900
1-8	公共停车场建设工程	新建片区配套地面公共停车场 3 处，共计 23845 平方米，设置停车位数量 680 泊，配建充电桩 340 个。	3000
2	<b>智能家居产业园基础设施及周边配套</b>		<b>65010</b>
2-1	居家用品园南部路网工程	居家用品园南部路网工程共有 9 条道路和 1 条漫步道。其中居家路长 320m，宽 50m，道路等级为城市主干路，双向八车道，设计速度 40km/h；智扬一路长 156m，宽 30m，道路等级为城市支路，双向四车道，设计速度 40km/h；居业北二路长 366m，宽 17m，道路等级为城市支路，双向四车道，设计速度 40km/h；智园路长 571m，宽 20-25m，道路等级为城市主干路，双向四车道，设计速度 40km/h；居业南一路长 821m，宽 19.5-25.5m，道路等级为城市支路，双向两车道，设计速度 40km/h；塘贝新镇庄路长 260m，宽 22m，道路等级为城市支路，双向四车道，设计速度 40km/h；智帆二路长 160m，宽 10m，道路等级为城市支路，双向两车道，设计速度 30km/h；智帆四路长 141m，宽 10m，道路等级为城市支路，双向两车道，设计速度 30km/h；智帆五路长 145m，宽 20m，道路等级为城市主干路，双向两车道，设计速度 40km/h；广花三路漫步道长 547m，宽 16.3-35m。建设内容有道路工程、交通工程、给排水工程、电力管沟工程、电信管沟工程等。	22667

序号	子项目名称	建设内容	子项目投资
2-2	智能家居产业园（南区）夏南路等道路建设工程	智能家居产业园（南区）夏南路等道路建设工程共有 5 条改造道路和 2 条新建道路。其中夏南路长 1218.1m, 宽 20m, 道路等级为城市支路, 双向 2 车道, 设计速度 30km/h, 起点接秋鹿路, 终点接流莲路; 塘荔路（东延段）长 225.4m, 宽 15m, 道路等级为城市支路, 双向 2 车道, 设计速度 30km/h, 起点位于塘荔路与纵一路的交叉口, 终点接凤翔中路; 夏荷路长 137.3m, 宽 15m, 道路等级为城市支路, 双向 2 车道, 设计速度 8km/h, 起点接夏南路, 终点接珠江兴盛路; 村道长 84.1m, 宽 10m, 道路等级为城市支路, 双向 2 车道, 设计速度 8km/h, 起点接田南路, 终点接纵三路; 新贝路（东延段）长 211.6m, 宽 15m, 道路等级为城市支路, 双向 2 车道, 设计速度 30km/h, 起点位于新贝路与珠江兴盛路的交叉口, 终点位于金象工业园; 横三路长 235m, 宽 30m, 道路等级为城市支路, 双向 2 车道, 设计速度 15km/h, 起点位于广州市宏翊服装有限公司, 终点接凤翔南路; 夏南路（南段）长 340.9m, 宽 20m, 道路等级为城市支路, 双向 2 车道, 设计速度 30km/h, 起点接新贝路东延段, 终点接南贤路; 建设内容有道路工程、交通工程、给排水工程、电力管沟工程、电信管沟工程等。	15944
2-3	广清城际江高站配套道路	本项目为江高站周边联络线, 为新建道路, 建设标准为城市支路, 双向两车道, 道路红线宽度为 20m, 长约 300 米, 建设内容包括道路工程、管线工程、交通工程等。	2400
2-4	标准厂房建设工程	新建化妆品工业制造标准厂房, 建筑面积约 8 万平方米, 建设内容包括土建工程、装修工程、安装工程、室外工程等。	24000
3	<b>美丽健康产业园基础设施及周边配套</b>		118828

序号	子项目名称	建设内容	子项目投资
3-1	白沙产业园规划道路工程	白沙产业园规划道路工程共有 5 条道路和 3 处绿地。其中兴善北路长 528m, 宽 20m, 道路等级为城市支路, 双向两车道, 设计速度 20km/h; 兴善南路长 555m, 宽 10m, 道路等级为城市支路, 双向两车道, 设计速度 20km/h; 博延一路长 417m, 宽 10m, 道路等级为城市支路, 双向两车道, 设计速度 20km/h; 博延二路长 80m, 宽 20m, 道路等级为城市支路, 双向两车道, 设计速度 20km/h; 博延三路长 351m, 宽 10m, 道路等级为城市支路, 双向两车道, 设计速度 20km/h; 建设内容有道路工程、交通工程、给排水工程、电力管沟工程等。	11805
3-2	钟港大道(保税大道-京珠高速)	钟港大道规划位于广州市白云区钟落潭镇, 白云国际机场东侧, 毗邻机场综合保税区, 全线规划西起于机场第二条高速, 向东连接现状红旗路、新广从公路(G105), 东至京港澳高速西侧规划路, 线位呈西北-东南走向, 规划红线宽度 60 米, 为城市主干道。本项目为钟港大道最东段, 位于保税区南侧, 西接已施工招标的钟港大道(新广从路~保税大道), 往下穿京港澳高速, 东接广州市废弃物处置中心, 该项目总长约 1.5 公里。	32500
3-3	京珠高速良田互通	京珠高速良田互通位于钟落潭镇良田村, 白云机场综保区南区和粮库东侧, 广州市废弃物安全处置中心二期项目西侧, 与钟港大道连接。	34300
3-4	广陈路升级改造工程	本项目位于广州市白云区钟落潭镇, 项目起点位于京港澳高速钟落潭镇桥底, 路线向东南方向, 经过白土村村委会至终点新岗路路口, 全长 3.38km; 路面宽度为 7m, 路基宽度约为 9m。建设内容包括道路工程, 管线工程, 交通工程等。	3367

序号	子项目名称	建设内容	子项目投资
3-5	龙岗村环村路升级改造工程	本项目位于广州市白云区钟落潭镇龙岗村，一共包含 3 条道路，路线总长约为 5.7km。（1）龙岗村环村路：改造范围北起龙岗大桥西桥头交叉口，南至现状广龙北路，长约 4.02 公里，宽约 8 米，道路等级为城市支路，双向 2 车道，设计速度为 20 公里/小时。（2）支路一：改造范围西起寮采北路，经寮采村路、草龙路和寮龙路，至龙岗村环村路，长约 1.28 公里，宽 6~8 米，道路等级为等外道路。（3）支路二：改造范围东起龙岗村环村路，经中和中街，至中和西街，长约 450 米，宽 4.5~5.5 米，道路等级为等外道路。主要升级改造内容：道路工程、交通工程、井盖工程。	2844
3-6	观音山进园路工程	观音山进园路包含广陈路和进园路两条道路。（1）广陈路西起马沥路，东至进园路，城市主干路，标准红线宽 40m，双向 6 车道，近期实施双向 4 车道，限速 40km/h，长 0.238km。由于道路红线范围存在高压电塔，本次进行保留，局部路段车行道受电塔影响需按 30km/h 进行限速。（2）进园路，北广陈路，南至观音山公墓正门，城市支路，标准红线宽 21.5m，双向 4 车道，设计车速 20km/h，长 0.29km。	10825
3-7	X295（乌溪-流溪河段）升级改造工程	白云区县道 X295（乌溪-流溪河段）升级改造工程位于广州市白云区钟落潭镇。项目起点位于广从公路，由东往北途径现状大罗罗龙路、龙塘大道、龙塘东成东街，龙塘龙和路/竹二环镇路，终点接竹料大道西侧，路线全长 6.9km。建设内容：道路工程、桥涵工程、排水工程、交通工程等。	13036
3-8	X304（良沙路-九太路）升级改造工程	本项目位于广州市白云区，总体走向为从北向南。设计起点位于金盆北路与良沙路平交口处，终点位于金盆南路与九太路平交口处。本项目设计路段现状为四级公路，设计速度 30km/h，双向二车道，路面宽度为 7.0m，本次升级改造的建设内容包括道路、交通、排水等工程。	9400

序号	子项目名称	建设内容	子项目投资
3-9	钟落潭镇 X281 线长沙埔桥重建工程	本项目位于钟落潭镇县道 X281 上，属于三类桥，主要建设内容包括：旧桥拆除、新建桥梁、道路工程、排水工程等。	750

#### **（四）项目立项文件或实施依据**

1. 《广州市白云区发展和改革局关于调整广州民营科技园“一核三园”周边配套基础设施建设项目可行性研究报告的复函》（云发改函〔2023〕45号）；
2. 《广州市白云区发展改革局关于印发白云区2023年“攻城拔寨”重点建设项目计划的通知》；
3. 《广州市白云区住房和城乡建设局广州市白云区发展和改革局关于印发白云区道路建设项目三年（2021-2023年）近期实施计划的通知》（云住建交通〔2021〕7号）；
4. 《广州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
5. 《广州市城市基础设施发展“十四五”规划》；
6. 《广州市交通运输“十四五”规划》；
7. 《广州市白云区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》；
8. 《广州市白云区交通运输“十四五”规划》；
9. 《民科园“一核三园”扩园提质增效策划》。

#### **（五）责任主体**

广州民营科技园“一核三园”基础设施及周边配套建设项目实施单位、项目主管部门、资产管理部门均为广州市白

白云区住房和城乡建设和交通局。项目形成资产权属性质为国有，权属人为广州市白云区住房和城乡建设和交通局。

统一社会信用代码	11440111MB2C692130
名称	广州市白云区住房和城乡建设和交通局(广州市白云区人民防空办公室、广州市白云区民防办公室)
机构性质	机关
机构地址	广东省广州市白云区大金钟路 23 号
负责人	李硕铭
赋码机关	中共广州市白云区机构编制委员会办公室

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### (一) 重要性分析

2019年2月17日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，广州市作为粤港澳大湾区发展的核心引擎之一，将承担起对周边区域发展的辐射带动作用。根据广州市十四五规划纲要的要求，广州市坚持贯彻“一带一路”建设等国家战略，高标准谋划“一园一城一示范区”等重大平台，加快广州民营科技园、广州设计之都、广州时尚之都、广州西岸、广州临空经济示范区、广州铁路经济产业园等平台发展，充分发挥一镇街一平台的辐射带动效应，加快产业集聚集群发展。规划建成产业定位清晰、生态环境优美、交通出行便捷、配套设施完善、运营管理到位的现代园区。

广州民营科技园由“一核三园”组成，其中“一核”为未来产业创新核心区，由现民科园核心区和石湖园区（南区）组成，核心区规划面积 12775 亩，核心区南区规划面积为 1653 亩；“三园”分别为广州轨道交通装备产业园、智能家居产业园和美丽健康产业园。广州轨道交通装备产业园位于白云区西北部，规划面积 14085 亩；智能家具产业园由南北两个园区组成，其中南区（原白云工业园）规划面积 4898 亩，北区（原居家用品园）规划面积 7224 亩；美丽健康产业园位于白云区东北部，规划面积为 15333 亩。规划到 2025 年，广州民营科技园的经济实力大幅提升，以未来产业为代表的新兴产业特色鲜明，全链条覆盖、全要素支撑的科技成果转化体系初步形成，民营经济改革创新发展的成效显现，成为全省实施创新驱动高质量发展战略的重要平台。而本项目建设可以进一步完善广州民营科技园乃至白云区的道路交通系统、拓宽城市骨架、完善城市功能、改善投资环境、促进项目周边土地开发与增值，同时也方便周边居民的出行、繁荣附近的商业往来、为片区入驻企业提供便利的交通运输条件、生产经营条件。

## **（二）经济效益分析**

项目建设能有效地改善白云区的基础设施环境，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效率。此外，随着白云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，对道路交通、城市风貌、人居环境的需求将更加强烈，通过加大对本地区城市基础设施的投资，能够提升要素流通速度，带动相关产业的发展，从而从整体上推动白云区经济健康、稳定的发展。

### **（三）社会效益分析**

本项目的建设符合国民经济和社会发展的要求，通过对本项目的升级改造，调整城市功能分区，从而改善白云区民科园及周边的交通状况和居住环境，完善周边基础设施建设和路网体系，构建和谐社会。在基础设施产业化进程不断发展、城市市政基础设施管理体制深化改革进一步深化的情况下，城市市政基础设施建设体现出良好的社会效益。本项目符合城市发展规划的要求。项目规划方案注重自然环境保护和社会环境的适应，项目建设将给项目区及相关区域带来良好的社会效益。

## **三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划**

### **（一）投资估算依据**

#### **1. 编制依据及原则**

（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

本项目总投资为 264701 万元，其中工程费用 189678 万元，工程建设其他费用 58307 万元，预备费 16716 万元。

表 3 项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	189678
2	工程建设其他费用	58307
3	预备费	16716
项目总投资		264701

## (二) 筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资资金筹措。
2. 地方政府债券资金筹措：本项目计划通过地方政府专项债券融资 120000 万元。2023 年度拟发行债券额度为 12000 万元，8 月已发行 3200 万元，本次拟发行 1000 万元，期限十年，利率 3.6%。
3. 非融资资金筹措：财政性资金 144701 万元。

表 4 项目资金筹措情况

单位：人民币万元

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资资金		非融资资金						地方政府专项债券融资			
			已到位 金额	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	264701						144701					1000	3200	115800
2023 年	24000						12000					1000	3200	7800
2024 年	84000						42000							42000
2025 年	61300						34600							26700
2026 年	95401						56101							39300

### （三）项目实施安排

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目建设工期为 48 个月，自 2023 年 1 月至 2026 年 12 月全部工程竣工验收完成。

### （四）债券资金用途

此次发行专项债券资金主要用于广州民营科技园“一核三园”基础设施及周边配套建设，涉及资金合计 1000.00 万元，具体如下：

表 5：项目用款计划

单位：人民币万元

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	
264,701	0	0	0	0	0	6000	0	18000	1000	240701

## 四、项目收益与融资平衡情况

### （一）项目预期成本收益

#### A、土地相关收益

#### （一）基本假设条件及依据

本次广州民营科技园“一核三园”基础设施及周边配套建设项目，为提高园区发展能级，促进园区间互联互通，加快完

善园区基础设施，改善片区营商环境。推动民科园核心区建成国家民营经济改革创新试验区。立足全国首个以民营经济为特色的国家高新区产业园，围绕建设“国家民营经济改革创新试验区”总体定位，规划铺就“一核三园”新布局，推动民科园在新时代再出发。该项目中包含的龙归街永兴 AB2201123 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。

龙归街永兴 AB2201123 地块，位于广州市白云区。经查询广州公共资源交易中心土地出让信息，自 2022 年至今，选取龙归街永兴 AB2201123 地块区域出让城镇居住地块 5 宗，居住用地基准地价参考上述出让土地价格。工业用地基准地价广州市规划和自然资源局文件（穗规划资源字〔2020〕5 号）。

广州市 2018-2022 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.2%、6.8%、2.7%、8.1%、1%，近五年平均增速 4.96%，在广州市政府工作报告中预计 2023 年 GDP 增速为 6%，根据谨慎性原则此次预测按增速 4%计算土地价格的增长。

## （二）项目的净现金流入

假设龙归街永兴 AB2201123 地块，自融资开始日起第五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 2023 年 GDP 增速（4%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五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五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 6 项目资金平衡土地相关收益情况统计表

金额单位：人民币万元

项目	按 2023 年 GDP 增速 4%的 100%	按 2023 年 GDP 增速 4%的 90%	按 2023 年 GDP 增速 4%的 80%
龙归街永兴 AB2201123 地块	147,717.71	144,096.46	140,530.64
合计	147,717.71	144,096.46	140,530.64

## B、项目综合配套收益

依据《广州民营科技园“一核三园”基础设施及周边配套设施建设项目可行性研究报告》内容及《广州市白云区发展和改革局关于调整广州民营科技园“一核三园”周边配套设施建设项目可行性研究报告的复函》（云发改函〔2023〕45号），项目预计 2026 年 12 月完工。

### （一）综合配套收入估算

本项目的综合配套收入包括：道路灯杆广告收入、公交车站灯箱广告收入、路边停车收入、智慧灯杆租赁收入、通信管

沟租赁收入、社会停车场收入、标准厂房收入，收入随着年限的增长使用率会提高。

#### 1. 道路灯杆广告收入

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 1 m<sup>2</sup>，项目新建/改造道路总长为 48.310km，按照灯杆间距约 25m 计算，共可设置广告牌共计约 3865 m<sup>2</sup>。根据广州市及周边的广告牌收费情况，按 2300 元/m<sup>2</sup>/年计，每三年增长 10%进行估算，则发债期内内道路广告牌收入合计 11195 万元。

#### 2. 公交车站灯箱广告收入

沿市政道路设有公交车站，项目建成后，拟在公交车站设灯箱广告，每个公交车站拟设置一组灯箱广告。按每 1000 米一对公交车站计算，共计可设置 156 个公交站点。根据广州市及周边的广告牌收费情况，按 2000 元/站/月计，则发债期内公交车站牌广告收入合计 4713 万元。

#### 3. 路边停车收入

本项目沿支路、次干路设置路边停车，按每 6 米设置 1 个泊位计算，拟设置停车位 2772 泊。参考白云区现有公共停车位收费标准，停车位单价以 26 元/泊·天计，车位利用率 60%，则发债期内停车收入合计 20093 万元。

#### 4. 智慧灯杆租赁收入

智慧灯杆收入包括:

光线租赁收入,按照通信光缆出租费 200 元/月对芯公里计取;灯杆距离接入需求部门最近光缆井的平均有效租赁长度为 100 米,每根灯杆有效需求部门或单位平均 3 家计算,光缆平均租赁芯数为 6 芯。单杆智慧杆光纤租赁收入为 0.43 万元/年/根。

电缆租赁收入,按照普通地段通信电缆出租含税单价 2000 元/站/年记取,每根灯杆有效需求部门或单位平均按 3 家计算。单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.60 万元/年/根。

管道租赁收入,按照普通地段通信管道出租含税单价 1200 元/月/孔/公里记取,共有至少 4 孔可以租赁;灯杆距离接入需求部门最近光缆井的平均有效租赁长度为 100 米,每根灯杆有效需求部门或单位平均按 3 家计算。单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.58 万元/年/根。

通信基站收入,按年购买服务计算,5G 通信基站最佳建设间距 200 米,需求单位 2 家,每层挂载设备收费 5000 元/站/年。按 20%投放率计算,单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.20 万元/年/根。

WIFI 投放收入,按年购买服务计算,WIFI 基站建设间距 100 米,需求单位 1 家,重点布设人流密集区域,每年收取服

务费 1500 元/站/年。按 30%投放率计算，单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.05 万元/年/根。

智能充电收入，每度电赚 0.5 元服务费，每天使用时长按 10 小时计，7KW 交流充电桩，按 50%投放率，单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.65 万元/年/根。

智能监测收入，含安防监控、智能识别、人员密度监测、车辆密度监测等，数据服务按照 3000 元/节点/年计，需求单位按 3 家计算。按 50%投放率，单杆智慧杆电缆租赁收入为 0.45 万元/年/根。

单根智慧灯杆的年收入合计为 2.96 万元/年/根。

智慧灯杆合计数量 460 根，则发债期内智慧灯杆收入合计约为 13067 万元。

#### 5. 通信管沟租赁收入

项目通信管沟租赁按 1600 元/孔公里·月计算，通信管沟长度约 26.059 公里，按 8 孔计算，则发债期内通信管沟租赁收入合计约为 5038 万元。

#### 6. 社会停车场收入

项目片区范围内，拟规划新建社会停车场，停车位 680 泊，其中充电桩泊位 340 泊。

停车收入。参考白云区现有公共停车位收费标准，停车位单价以 26 元/泊·天计，车位利用率第一年以 60%计，每三年增加 10%，则发债期内停车收入合计 6142 万元。

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 70%、每三年增长 10%计，充电桩利用率第一年以 70%、每三年增长 10%计，充电服务收费按 0.8 元/kWh 计，则发债期内充电桩充电服务收入合计 53184 万元。

#### 7. 标准厂房收入

标准厂房收入主要是租赁收入，参考周边同类项目租金按 0.9 元/日/平方米、每三年增加 10%计算，出租率按首年 60%，后续每三年增加 10%计算，则发债期内标准厂房租赁收入共计 24767 万元。

经测算，本项目在发债期间（2023 年-2037 年）内可实现收入总额 138,199.00 万元，其中：道路灯杆广告收入 11,195.00 元、公交车站灯箱广告收入 4,713.00 元、路边停车收入 20,093.00 元、智慧灯杆租赁收入 13,067.00 元、通信管沟租赁收入 5,038.00 元、社会停车场收入 59,326.00 元、标准厂房收入 24,767.00 元。

#### （二）运营成本估算

项目后期运营维护费用主要为项目的运营管理及日常养护、运营能耗等费用。

### 1. 运营维护费

(1) 停车场运营管理费用。项目新建停车场停车位 680 泊，以 50 元/泊·月，则停车场在发债期内运营维护费用合计为 451 万元。

(2) 充电桩维护费。项目停车场共有充电桩车位 340 泊，充电桩每年维护费以 1 万元/个·年计，则充电桩年维护费为 386 万元；在发债期内充电桩维护费合计为 2316 万元。

### 2. 电费

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 16 万千瓦时、道路年用电量为 538 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 14 万元、道路年用电费为 463 万元，项目在发债期内用电费共计 5247 万元。

### 3. 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 67 万 m<sup>3</sup>，水费单价按 4.86 元/m<sup>3</sup> 计，项目停车场及道路年用水费为 326 万元，在发债期内停车场及道路水费合计 3586 万元。

### 4. 智慧灯杆维护费

智慧灯杆维护费主要用于智慧灯杆电气通信设备的维护费用，智慧路灯维护费按智慧路灯收入的 20%计取，则每年约 218 万元，发债期内总维护成本为 2614 万元。

#### 5. 通信管沟维护费

智慧灯杆维护费主要用于通信管沟的维护费用，通信管沟维护费按通信管沟收入的 10%计取，则每年约 40 万元，发债期内总维护成本为 502 万元。

#### 6. 标准厂房维护费

标准厂房维护费主要用于标准厂房日常管理、维护费用，按运营收入的 15%计算，发债期内总维护成本为 3715 万元。

#### 7. 其他费用

按以上费用的 5%计，则每年约 84 万元，则在发债期内约 994 万元。

本项目在发债期间（2023 年-2037 年）内共需支出成本 20,849 万元。

### （三）预计综合配套收益

根据上述测算，本项目在发债期间（2023 年-2037 年）综合配套收益合计 117,350.00 万元，项目损益情况如下：

表 7 项目损益情况表

金额单位：人民币万元

序号	收费项目	合计	建设期				运营期											备注
			1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一	收入	138199					9799	9799	9799	11921	11921	11921	14153	14153	14153	15290	15290	
1	道路广告牌收入	11195					889	889	889	978	978	978	1076	1076	1076	1183	1183	
	单价（元/m <sup>2</sup> ·年）						2300	2300	2300	2530	2530	2530	2783	2783	2783	3061	3061	每三年增加 10%
	广告位数量（m <sup>2</sup> ）						3865	3865	3865	3865	3865	3865	3865	3865	3865	3865	3865	
2	公交站广告牌收入	4713					374	374	374	412	412	412	453	453	453	498	498	
	单价（元/m <sup>2</sup> ·年）						24000	24000	24000	26400	26400	26400	29040	29040	29040	31944	31944	每三年增加 10%
	广告位数量（m <sup>2</sup> ）						156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	156	
3	路边停车位收入	20093					1578	1578	1578	1760	1760	1760	1943	1943	1943	2125	2125	
	停车单价（元/个·日）						26	26	26	29	29	29	32	32	32	35	35	每三年增加 10%
	停车泊位（泊）						2772	2772	2772	2772	2772	2772	2772	2772	2772	2772	2772	
	车位利用率						60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	
4	智慧灯杆租赁收入	13067					1089	1089	1089	1225	1225	1225	1225	1225	1225	1225	1225	
	单价（元/根·年）						29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	29600	
	灯杆数量（根）						460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	
	年出租率						80%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
5	通信管沟租赁收入	5038					400	400	400	440	440	440	484	484	484	533	533	
	单价（元/公里·孔）						1600	1600	1600	1760	1760	1760	1936	1936	1936	2130	2130	每三年增加 10%
	通信管沟长度（m）						26059	26059	26059	26059	26059	26059	26059	26059	26059	26059	26059	
6	停车场停车位收入	6142					387	387	387	504	504	504	635	635	635	782	782	

	停车单价 (元/泊·日)					26	26	26	29	29	29	32	32	32	35	35	每三年增加 10%
	停车泊位 (泊)					680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	
	车位利用率					60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	90%	90%	
7	充电桩收入	53184				3503	3503	3503	4575	4575	4575	5790	5790	5790	5790	5790	
	充电服务费 (元/kWh)					0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	
	充电功率 (kW/个)					30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
	负荷率					70%	70%	70%	80%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
	充电桩数量 (个)					340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	
	充电桩利用率					70%	70%	70%	80%	80%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	
8	厂房出租收入	24767				1579	1579	1579	2027	2027	2027	2547	2547	2547	3154	3154	
	出租率					60%	60%	60%	70%	70%	70%	80%	80%	80%	90%	90%	
	出租面积 (m <sup>2</sup> )					80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	
	租金 (元/m <sup>2</sup> ·年)					329	329	329	362	362	362	398	398	398	438	438	
<b>二</b>	<b>成本费用</b>	<b>20849</b>				<b>1763</b>	<b>1763</b>	<b>1763</b>	<b>1866</b>	<b>1866</b>	<b>1866</b>	<b>1952</b>	<b>1952</b>	<b>1952</b>	<b>2053</b>	<b>2053</b>	
1	停车场运营管理	451				41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	
	维护费单价 (元/个·月)					50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
	停车位数量 (泊)					680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	
2	充电桩维护费	3740				340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	
	维护费单价 (元/个)					10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	
	充电桩数量 (个)					340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	
3	水费	3586				326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	
	单价 (元/m <sup>3</sup> )					4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	4.86	
	年用水量 (万 m <sup>3</sup> )					67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	67	

4	电费	5247					477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	
-1	停车场	154					14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
	单价 (元/kWh)						0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	
	年用电量 (万 kWh)						16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
-2	道路	5093					463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	
	单价 (元/kWh)						0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	0.86	
	年用电量 (万 kWh)						538	538	538	538	538	538	538	538	538	538	
5	智慧路灯维护费	2614					218	218	218	245	245	245	245	245	245	245	
6	厂房维护费	3715					237	237	237	304	304	304	382	382	382	473	473
7	通信管沟维护费	502					40	40	40	44	44	44	48	48	48	53	53
8	其他费用	994					84	84	84	89	89	89	93	93	93	98	98
三	收益	117350					8036	8036	8036	10055	10055	10055	12201	12201	12201	13237	13237

## (二) 融资收益平衡情况

### 1. 应付本息情况

本项目计划通过地方政府专项债券融资 120000 万元，假设融资利率 3.95%，期限十五年，每半年付息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

项目融资应还本付息情况统计表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期发行本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	0.00	120,000.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第二年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第三年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第四年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第五年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第六年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第七年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第八年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第九年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第十年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第十一年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第十二年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第十三年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第十四年	120,000.00	0.00	0.00	120,000.00	3.95%	4,740.00
第十五年	120,000.00	0.00	120,000.00	0.00	3.95%	4,740.00
合计	-	120,000.00	120,000.00	-	-	71,100.00

### 2. 项目本息覆盖情况

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综合配套收益偿还融资本金和利息情

况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2023 年 GDP 增速 4% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2023 年 GDP 增速 4% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按 2023 年 GDP 增速 4% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.35。

项目本息覆盖倍数统计表（按 2023 年 GDP 增速 4% 的 100% 比例计算土地价格增长）

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	土地相关收益	综合配套收益	小计
第一年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第五年	0.00	4,740.00	4,740.00	147,717.71	8,036.00	155,753.71
第六年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	8,036.00	8,036.00
第七年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	8,036.00	8,036.00
第八年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第九年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第十年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第十一年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十二年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十三年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十四年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	13,237.00	13,237.00
第十五年	120,000.00	4,740.00	124,740.00	0.00	13,237.00	13,237.00
合计	120,000.00	71,100.00	191,100.00	147,717.71	117,350.00	265,067.71
本息覆盖倍数	1.39					

项目本息覆盖倍数统计表（按 2023 年 GDP 增速 4% 的 90% 比例计算土地价格增长）

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	土地相关收益	综合配套收益	小计
第一年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第五年	0.00	4,740.00	4,740.00	144,096.46	8,036.00	152,132.46
第六年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	8,036.00	8,036.00
第七年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	8,036.00	8,036.00
第八年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第九年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第十年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第十一年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十二年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十三年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十四年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	13,237.00	13,237.00
第十五年	120,000.00	4,740.00	124,740.00	0.00	13,237.00	13,237.00
合计	120,000.00	71,100.00	191,100.00	144,096.46	117,350.00	261,446.46
本息覆盖倍数	1.37					

项目本息覆盖倍数统计表（按 2023 年 GDP 增速 4% 的 80% 比例计算土地价格增长）

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	土地相关收益	综合配套收益	小计
第一年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第二年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	0.00	0.00

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	综合配套收益	小计
第五年	0.00	4,740.00	4,740.00	140,530.64	8,036.00	148,566.64
第六年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	8,036.00	8,036.00
第七年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	8,036.00	8,036.00
第八年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第九年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第十年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	10,055.00	10,055.00
第十一年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十二年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十三年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	12,201.00	12,201.00
第十四年	0.00	4,740.00	4,740.00	0.00	13,237.00	13,237.00
第十五年	120,000.00	4,740.00	124,740.00	0.00	13,237.00	13,237.00
合计	120,000.00	71,100.00	191,100.00	140,530.64	117,350.00	257,880.64
本息覆盖 倍数	1.35					

### （三）总体评价

经广州市光领有限责任会计师事务所专项审核，基于财政部对地方政府建设融资项目收益与融资自求平衡的专项审核要求，根据我们对当前国内融资环境和资本市场的调研，认为融资项目可以以相较商业银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为融资项目提供足够的资金支持，保证融资项目的顺利实施。同时，融资项目经营收入作为项目融资资金还款来源，为项目建设提供了较为充足、稳定的现金流入，能够满足项目建设融资还本付息要求，实现融资项目收益和融资自求平衡。

## 五、专项债券管理

### （一）债券资金概况

从“三元里文化街区旅游节点打造及配套基础设施建设工程项目”调整1000万元至“广州民营科技园“一核三园”基础设施及周边配套建设项目”，年限10年，利率2.94%。按照财政部要求，此次该专项债券纳入2023年政府性基金预算管理。

## **（二）债券资金管理**

本项目债券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**

广州市白云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材料申报工作。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

本项目主管部门为广州市白云区住房和城乡建设和交通局，主

要负责以下内容：

1. 负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。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；

2. 负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度；

3. 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。

4. 负责编制项目专项债券还本付息年度预算，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

本项目项目实施单位为广州市白云区住房和城乡建设交通局，主要负责以下内容：

1. 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，配合将项目对应用于债券本息偿付的收入及时足额缴入国库；

2. 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，推动在建项目早见成效。

3. 项目单位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使用进度。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。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

## **六、项目风险控制**

### **（一）潜在风险及控制措施**

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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 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，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；

3. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保

债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

## **（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**

暂无。