2019年福建省政府专项债券（二期）

之莆田市项目调整情况说明

2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）期—2019年福建省政府专项债券（二期）中“玉湖片区收储地块23#26#项目”发行债券金额10366.00万元，期限5年，因项目实施过程中发生变化，拟调整额度总合计10366.00万元。故将“玉湖片区收储地块23#26#项目”发债金额10366.00万元调整用于“荔城经济开发区千亿级创新创业产业园及配套设施建设工程”。

# 一、债券资金投向说明

专项债券资金拟使用项目情况如下：

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **调整债券名称** | **原项目** | **调整后项目** | **调整后项目总投资** | **拟调整专项债金额** | **调整后项目实施方** |
| 2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）期—2019年福建省政府专项债券（二期） | 玉湖片区收储地块23#26#项目 | 荔城经济开发区千亿级创新创业产业园及配套设施建设工程 | 1457110.83 | 10366.00 | 福建荔城经济开发区管理委员会 |

# 二、项目基本情况

（一）荔城经济开发区千亿级创新创业产业园及配套设施建设工程

1、项目概况

本项目建设内容包含一期人才公寓、专家公寓及培训、创业展示中心项目，荔城经济开发区产业员工教育配套工程，一期配套路网提升及地下管廊工程，一期厂房改造提升及孵化中心，福建荔城经济开发区拓展区（北高作业区）工程。

（1）一期人才公寓、专家公寓及培训、创业展示中心项目：项目用地面积325亩，建筑面积374300平方米。建设人才公寓和专家公寓5000套，建设培训、创业展示中心，以及员工教育配套工程。

（2）荔城经济开发区产业员工教育配套工程：项目建筑面积39876.3平方米。

（3）一期配套路网提升及地下管廊工程：建设路网提升及地下管廊工程计20.3公里长。

（4）一期厂房改造提升及孵化中心：项目用地面积3000亩，改造提升厂房建筑面积600000平方米，建设专业化标准厂房及孵化中心、研发办公中心建筑面积计200000平方米。

（5）福建荔城经济开发区拓展区（北高作业区）：项目建设一座占地244.53亩港区冷链物流基地产业园，依托港口码头，建设食品加工冷冻、冷藏保鲜、仓储厂房140000平方米，建设标准化厂房及配套设施165000平方米，实施产业园基地土地回填，修建配套道路34.51公里，建设日处理能力4万吨的污水处理厂一座，对近期未开发的土地先进行生态修复。

### 2、项目投资情况

根据批复，荔城经济开发区千亿级创新创业产业园及配套设施建设工程静态投资为1457110.83万元，项目投资计划表如下：

**项目投资计划表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **合计** | **已投资项目额** | **建设期** | |
| **2021** | **2022** |
| **第1年** | **第2年** |
| 建安工程费 | 940724.56 | 48434.74 | 326144.91 | 566144.91 |
| 土地征用款 | 459898.30 | 3778.98 | 203059.66 | 253059.66 |
| 基本预备费 | 56487.97 | 3982.91 | 21252.53 | 31252.53 |
| 建设期利息费（专项债） | 11043.06 | 1357.50 | 2715.00 | 6970.56 |
| 建设期利息费（银行贷款） | 0.00 |  | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 1468153.89 | 57554.13 | 553172.10 | 857427.66 |

### 3、项目资金来源

本项目估算总投资为1468153.89万元，资本金为1279953.89万元，占总投的87.18%，其中单位自筹资金1279953.89万元，按项目建设进度到位；拟通过发专项债筹措资金188200万元，其中已发行175165万元（其中2020年第二期发行10000万元，利率3.57%；2020年第三期发行60000万元，利率3.93%；2021年第二期发行60000万元，利率3.5%；2021年第三期发行45165万元，利率3.9%），发行期限20年，通过已发行的土储专项债“玉湖片区收储地块23#26#项目”调整资金用途获得地方债资金10366万元，2022年计划发行2669万元。具体融资情况如下：

资金筹措表

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **合计** | **已筹资项目额** | **建设期** | |
| **2021** | **2022** |
| **1** | **2** |
| **1** | 资本金 | 1279953.89 | 0.00 | 425195.23 | 854758.66 |
| **1.1** | 自筹资本金 | 1279953.89 | 0.00 | 425195.23 | 854758.66 |
| **1.2** | 专项债资本金部分 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **2** | 地方政府专项债券 | 188200.00 | 70000.00 | 115531.00 | 2669.00 |
| **3** | 银行贷款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| **4** | 合计 | 1468153.89 | 70000.00 | 540726.23 | 857427.66 |

### 4、项目预期收益与融资自求平衡情况

#### （1）项目收益情况

荔城经济开发区千亿级创新创业产业园及配套设施建设工程在专项债券存续期间有稳定的现金流入，收入主要来源于管廊入驻收入、管廊维护收入、人才公寓及专家楼年收入、厂房及孵化中心年收入等。经测算，债券存续期内，本项目将产生净收益514962.74万元，可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目涉及专项债券本息全部偿还后仍有192125.99万元期末结余。

#### （2）项目融资还本付息情况

该项目拟通过发行专项债券筹集资金共计188200.00万元，其中已发行175165万元，发行期限20年，通过已发行的土储专项债“玉湖片区收储地块23#26#项目”调整资金用途获得地方债资金10366万元，2022年计划发行2669万元。

本次（2021年11月）承接由“玉湖片区收储地块23#26#项目”调整用途的存量债券资金10366.00万元，承担其剩余期限的还本付息责任;原项目对应债券为2019年福建省（莆田市、三明市、南平市、龙岩市）土地储备专项债券（二期）期—2019年福建省政府专项债券（二期），发行期限为5年，当前剩余期限3年，发行利率为3.3%。2021年及2022年拟新发行债券47834万元，期限为20年，从客观、谨慎角度出发，拟发行的20年期专项债券利率按3.90%进行测算，由此估算债券存续期间利息费用为128107.41万元，本项目债券应还本付息情况如下表：

**项目还本付息情况表**

单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **年度** | **期初本金余额** | **本年募集资金** | **本年偿还本金** | **期末本金余额** | **本年应付 利息** | **本年还本付息合计** |
| 2020及往期存量 | 70000.00 | 70000.00 | 0.00 | 70000.00 | 1357.50 | 1357.50 |
| 2021年 | 70000.00 | 115531.00 | 0.00 | 185531.00 | 2715.00 | 2715.00 |
| 2022年 | 185531.00 | 2669.00 | 0.00 | 188200.00 | 6970.56 | 6970.56 |
| 2023年 | 188200.00 | 0.00 | 0.00 | 188200.00 | 7022.60 | 7022.60 |
| 2024年 | 188200.00 | 0.00 | 10366.00 | 177834.00 | 7022.60 | 17388.60 |
| 2025年 | 177834.00 | 0.00 | 0.00 | 177834.00 | 6680.53 | 6680.53 |
| 2026年 | 177834.00 | 0.00 | 0.00 | 177834.00 | 6680.53 | 6680.53 |
| 2027年 | 177834.00 | 0.00 | 0.00 | 177834.00 | 6680.53 | 6680.53 |
| 2028年 | 177834.00 | 0.00 | 0.00 | 177834.00 | 6680.53 | 6680.53 |
| 2029年 | 177834.00 | 0.00 | 0.00 | 177834.00 | 6680.53 | 6680.53 |
| 2030年 | 177834.00 | 0.00 | 0.00 | 177834.00 | 6680.53 | 6680.53 |
| 2031年 | 177834.00 | 0.00 | 9033.00 | 168801.00 | 6680.53 | 15713.53 |
| 2032年 | 168801.00 | 0.00 | 533.80 | 168267.20 | 6317.83 | 6851.63 |
| 2033年 | 168267.20 | 0.00 | 0.00 | 168267.20 | 6307.42 | 6307.42 |
| 2034年 | 168267.20 | 0.00 | 0.00 | 168267.20 | 6307.42 | 6307.42 |
| 2035年 | 168267.20 | 0.00 | 0.00 | 168267.20 | 6307.42 | 6307.42 |
| 2036年 | 168267.20 | 0.00 | 13549.50 | 154717.70 | 6307.42 | 19856.92 |
| 2037年 | 154717.70 | 0.00 | 800.70 | 153917.00 | 5763.38 | 6564.08 |
| 2038年 | 153917.00 | 0.00 | 0.00 | 153917.00 | 5747.76 | 5747.76 |
| 2039年 | 153917.00 | 0.00 | 0.00 | 153917.00 | 5747.76 | 5747.76 |
| 2040年 | 153917.00 | 0.00 | 70000.00 | 83917.00 | 4390.26 | 74390.26 |
| 2041年 | 83917.00 | 0.00 | 82582.50 | 1334.50 | 3032.76 | 85615.26 |
| 2042年 | 1334.50 | 0.00 | 1334.50 | 0.00 | 26.02 | 1360.52 |
| **合计** |  | 188200.00 | 188200.00 |  | 128107.41 | 316307.41 |

#### （3）自求平衡情况

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划分析结果，荔城经济开发区千亿级创新创业产业园及配套设施建设工程收益保障倍数为1.63。项目收益可以覆盖融资成本，债券资金偿还安全度较高。

1. 潜在风险评估

（一）市场风险及控制措施

市场风险：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目单位合理安排专项债券申请金额，做好债务的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

## （二）财务风险及控制措施

财务风险：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时提前考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

## （三）管理风险及控制措施

管理风险：项目建设具有周期长、资金投入大等特点，在实施过程中设计方案的变化、项目管理单位的组织管理水平、项目施工单位的施工技术及管理水平、可能发生的突发性工程事故等因素，会对项目建设产生一定的不确定性。

风险控制措施：项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工安全管理，保证项目工期和质量。

## （四）经营风险及控制措施

经营风险：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若本项目投入运营后的实际经营情况未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时，项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也降低偿债能力。

风险控制措施：项目单位密切关注经营情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

1. 主管部门责任

项目主管部门负责审核、申报专项债券项目资金需求，组织做好专项债券项目的发行准备工作，督促项目单位规范使用专项债券资金，做好与对应的专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度、如期实现专项收入、确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。