

# 2021 年福建省部分新增政府专项债券资金 用途调整项目情况说明（泉州市）



# 2020 年福建省政府专项债券（四期） 之泉州市项目调整情况说明

2020 年福建省政府专项债券（四期）中兴泉铁路南安专用线项目已发行专项债券 3.12 亿元，期限 30 年，因资金结余，故拟调整 0.193 亿元，用于南安市第二幼儿园等 8 个幼儿园教学楼、教学综合楼及室外附属工程建设项目。

## 一、募集资金投向说明

专项债券募集资金拟使用情况如下：

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 (万元)	拟调整专 项债金额	调整后项目实 施方
2020 年福建省 政府专项债券 (四期)	兴泉铁路南 安专用线	南安市第二幼儿园等 8 个幼儿园教学楼、 教学综合楼及室外附 属工程建设项目	18,126.42	1,930.00	南安市教育局

## 二、项目基本情况

（一）南安市第二幼儿园等 8 个幼儿园教学楼、教学综合楼及室外附属工程建设项目

### 1、项目概况

本项目拟建设南安市第二幼儿园等 8 个幼儿园教学楼、教学综合楼及室外附属工程建设项目，总用地面积 36212.1

m<sup>2</sup>，建筑面积 40602.34 m<sup>2</sup>。

## 2、项目投资情况

根据批复，南安市第二幼儿园等 8 个幼儿园教学楼、教学综合楼及室外附属工程建设项目核定工程部分投资 15,069.05 万元，项目总投资 18,126.42 万元，项目投资计划表如下：

项目投资计划表

单位：万元

项目	小计	2019年	2020年	2021年
1、工程费用	15,069.05	2,218.68	1,928.01	10,922.36
2、工程建设其他费用	1,714.68	252.46	219.38	1,242.84
3、基本预备费	1,259.06	169.86	147.30	941.90
4、建设期利息	75.85	-	-	75.85
5、发行费用	7.78	-	-	7.78
合计	18,126.42	2,641.00	2,294.69	13,190.73

## 3、项目资金来源

根据业主单位实际投入资金结合专项债发行计划，资金来源分为：业主单位自筹 5,913.73 万元，上级补助 3,212.69 万元，剩余资金 9,000.00 万元通过发行专项债券筹集。

资金筹措表

单位：万元

建设资金筹集		2019年	2020年	2021年	合计
1	上级财政补助	1,236.00	1,260.69	716.00	3,212.69
2	本级财政预算资金	-	-	-	-
3	专项债券	-	-	9,000.00	9,000.00

4	自筹资金	1,405.00	1,034.00	3,474.73	5,913.73
	合计:	2,641.00	2,294.69	13,190.73	18,126.42

#### 4、项目预期收益与融资自求平衡情况

##### (1) 项目收益情况

本项目在专项债券存续期间有稳定的现金流入，收入主要来源于幼儿园学生的保教费收入、学校寒暑假保教费收入、补贴收入构成。经测算，债券存续期内，本项目将产生净收益 30,853.68 万元，可覆盖债券存续期间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 14,657.38 万元期末结余。

##### (2) 项目融资还本付息情况

2021 年安排使用专项债金额合计：9,000.00 万元，其中包括：调入 2020 年已发行专项债资金 1,930.00 万元，利率为 3.93%，债券到期日 2050 年 1 月；2021 年 9 月 16 日发行 20 年期专项债资金 6,000.00 万元，利率 3.5%，债券到期日 2041 年 9 月 17 日；2021 年剩余计划发行专项债金额 1,070.00 万元，从客观、谨慎角度出发，新发行的专项债券发行费率取 0.11% 进行测算，从以前年度调整的专项债券不再计算发行费用，计划发行 20 年期，按照利率 3.9% 计算。本项目全生命周期内还本付息情况如下：

##### 项目还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息(含发 行费用)	当年还本付 息合计
2021 年	-	9,000.00	-	9,000.00	83.63	83.63
2022 年	9,000.00		-	9,000.00	327.58	327.58
2023 年	9,000.00		-	9,000.00	327.58	327.58
2024 年	9,000.00	-	-	9,000.00	327.58	327.58
2025 年	9,000.00	-	-	9,000.00	327.58	327.58
2026 年	9,000.00	-	-	9,000.00	327.58	327.58
2027 年	9,000.00	-	-	9,000.00	327.58	327.58
2028 年	9,000.00	-	-	9,000.00	327.58	327.58
2029 年	9,000.00	-	-	9,000.00	327.58	327.58
2030 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2031 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2032 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2033 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2034 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2035 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2036 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2037 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2038 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2039 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2040 年	9,000.00	-		9,000.00	327.58	327.58
2041 年	9,000.00	-	7,070.00	1,930.00	327.58	7,397.58
2042 年	1,930.00	-		1,930.00	75.85	75.85
2043 年	1,930.00	-		1,930.00	75.85	75.85
2044 年	1,930.00	-		1,930.00	75.85	75.85
2045 年	1,930.00	-		1,930.00	75.85	75.85
2046 年	1,930.00	-		1,930.00	75.85	75.85
2047 年	1,930.00	-		1,930.00	75.85	75.85
2048 年	1,930.00	-		1,930.00	75.85	75.85
2049 年	1,930.00	-		1,930.00	75.85	75.85
2050 年	1,930.00	-	1,930.00	-	37.92	1,967.92
合计		9,000.00	9,000.00		7,279.92	16,279.92

### (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预测分析结果，南安市第二幼儿园等 8 个幼儿园教学楼、教学综合楼及室外附属工程建设项目债券资金覆盖率可以达到 1.9 倍，

系专项收入与本项目预计发行的所有债券还本付息总额之比率。项目收益可以覆盖融资成本，债券资金偿还安全度较高。

### 三、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。

## 四、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。



# 2020 年福建省政府专项债券（三十六期） 之泉州市项目调整情况说明

2020 年福建省政府专项债券（三十六期）中石湖港区停车场项目已发行专项债券 0.5 亿元，期限 10 年，因资金结余，故拟调整 0.5 亿元，用于 2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）项目。

## 一、募集资金投向说明

专项债券募集资金拟使用规模情况如下：

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（万元）	拟调整专项债金额	调整后项目实施方
2020 年福建省政府专项债券（三十六期）	石湖港区停车场	石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）	165,022.88	5,000.00	石狮市福狮景区运营有限公司、石狮市永宁旅游开发有限公司、石狮市凤里投资建设有限公司

## 二、项目基本情况

### （一）2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）

#### 1、项目概况

本项目包括三个子项目，分别是华山归园田居项目、石

狮市永宁古卫城保护提升文旅建设一期项目、石狮市八卦街保护提升工程。各项目简要介绍如下：

### （1）华山归园田居项目

该项目位于福建省泉州市石狮市灵秀镇华山村，规划占地面积 37.3 公顷，总投资 40,420.00 万元，主要建设内容包括在不改变现有土地利用现状情况下，一是采用以修代租方式，对古建筑进行修缮、改造利用，涉及建筑面积 17911.84 平方米；二是征收部分土地，占地面积 48.2355 亩作为建设用地，规划建设田园文化体验中心（含餐饮）、农耕研学中心、民宿等配套设施。主要涉及建设内容包括古建筑修缮、古建筑改造利用、道路改造及景观绿化提升、水电及排污管网建设、停车场建设、配套公用设施建设等，涉及建筑面积 13000 平方米，主要建筑面积：30911.84 平方米。

### （2）石狮市永宁古卫城保护提升文旅建设一期项目

该项目位于福建省石狮市永宁镇，总投资 59,492.97 万元，规划面积约 223.1 亩，主要建设内容包括：对原有道路进行铺装、综合管线改造、景观整治（景观节点建设、绿植优化等）、城楼修复、广场铺装、挡土墙、路灯等配套设施、停车场、新建建筑、绿化、室外管网照明、景区围墙、凉亭、管理房、公厕等配套设施、道路工程等。

### （3）石狮市八卦街保护提升工程

该项目位于福建省泉州市石狮市凤里街道、湖滨街道，总用地面积 66 亩，改造建筑面积 46300 平方米。总投资 65,109.91 万元，主要建设内容包括现状建筑改造、景观小品及构筑物、道路广场、停车场及给排水、电气、消防、暖通、绿化、照明等配套建设工程。

## 2、项目投资情况

根据批复，石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）核定工程部分投资 156,681.45 万元，项目总投资 165,022.88 万元，项目投资计划表如下：

项目投资计划表

单位：人民币万元

项目建设资金使用情况	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
静态投资部分	156,681.46	29,105.62	46,478.76	54,486.24	26,610.84
建设期利息	8,327.89	41.06	502.11	3,110.12	4,674.61
发行费用	13.53	13.53	-	-	-
支出合计	165,022.88	29,160.20	46,980.87	57,596.36	31,285.45

## 3、项目资金来源

根据业主单位实际投入资金结合专项债发行计划，资金来源分为：业主单位自筹 47,432.88 万元，市场化融资 100,290.00 万元，剩余资金 17,300.00 万元通过发行专项债券筹集。

资金筹措表

单位：万元

建设资金筹集	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
--------	--------	--------	--------	--------	----

1	自筹资金	16,860.20	8,980.87	15,036.86	6,554.95	47,432.88
2	专项债券	12,300.00	5,000.00	0.00	0.00	17,300.00
3	市场融资	0.00	33,000.00	42,559.50	24,730.50	100,290.00
	合计:	29,160.20	46,980.87	57,596.36	31,285.45	165,022.88

#### 4、项目预期收益与融资自求平衡情况

##### (1) 项目收益情况

本项目在专项债券存续期间有稳定的现金流入，收入主要来源有：（1）八卦街收益主要来源于沿街店面出租收入、立体停车场车位收入、物业管理费收入以及广告牌出租收入；（2）华山田园居运营期主要收入来源于：接待中心（含餐饮）、田园文化体验中心（含餐饮）、农耕研学中心等建筑（建筑面积 14497.32 m<sup>2</sup>）租赁收入，古建筑区、新建建筑区等 2 个区域民宿（建筑面积 9759.00 m<sup>2</sup>）经营收入，以及广告位出租收入，停车场服务收入、物业服务收入；（3）永宁古卫城运营期主要收入来源于：出租收入、管理服务费收入、停车场收费收入、其他收入等。经测算，债券存续期内，本项目将产生净收益 466,644.45 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 285,774.00 万元期末结余。

##### (2) 项目融资还本付息情况

本项目计划市场化融资总计 100,029.00 亿元，其中已到位市场化融资资金总计 9,000.00 万元，其中 3,000.00 万元期限 14 年，利率 4.65%；6,000.00 万元期限 13 年，利率 4.65%。剩余未到账市场化融资均按市场化融资利率 4.65%，期限 14 年计算。

本项目已于 2020 年 5 月通过发行 20 年期专项债券募集资金 2,300.00 万元，债券票面利率为分别为 3.57%；2020 年 9 月通过发行 10 年期专项债券募集资金 10,000.00 万元，债券票面利率为分别为 3.36%。本次拟使用的 5,000.00 万元为 2020 年 9 月已发行的专项债资金，期限 10 年，利率 3.36%。本项目全生命周期内还本付息情况如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年份	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2020 年	-	12,300.00	-	12,300.00	54.59	54.59
2021 年	12,300.00	38,000.00	-	50,300.00	502.11	502.11
2022 年	50,300.00	42,559.50	-	92,859.50	3,110.12	3,110.12
2023 年	92,859.50	24,730.50	-	117,590.00	4,674.61	4,674.61
2024 年	117,590.00	-	-	117,590.00	5,249.60	5,249.60
2025 年	117,590.00	-	-	117,590.00	5,249.60	5,249.60
2026 年	117,590.00	-	-	117,590.00	5,249.60	5,249.60
2027 年	117,590.00	-	-	117,590.00	5,249.60	5,249.60
2028 年	117,590.00	-	-	117,590.00	5,249.60	5,249.60
2029 年	117,590.00	-	-	117,590.00	5,249.60	5,249.60
2030 年	117,590.00	-	15,000.00	102,590.00	5,249.60	20,249.60
2031 年	102,590.00	-	-	102,590.00	4,745.60	4,745.60
2032 年	102,590.00	-	-	102,590.00	4,745.60	4,745.60
2033 年	102,590.00	-	-	102,590.00	4,745.60	4,745.60
2034 年	102,590.00	-	6,000.00	96,590.00	4,745.60	10,745.60
2035 年	96,590.00	-	27,000.00	69,590.00	4,466.60	31,466.60



2036 年	69,590.00	-	42,559.50	27,030.50	2,221.59	44,781.09
2037 年	27,030.50	-	24,730.50	2,300.00	657.09	25,387.59
2038 年	2,300.00	-	-	2,300.00	82.11	82.11
2039 年	2,300.00	-	-	2,300.00	82.11	82.11
2040 年	2,300.00	-	2,300.00	-	41.06	2,341.06
合计		117,590.00	117,590.00		71,621.52	189,211.52

### (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预测分析结果，考虑其他融资还本付息，2020 年石狮市新型城镇化提升项目（古城保护）项目债券资金覆盖率可以达到 2.4663 倍，系专项收入与本项目预计发行的所有债券和银行贷款还本付息总额之比率。项目收益可以覆盖融资成本，债券资金偿还安全度较高。

## 三、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。

#### **四、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。