

2022 年第三批福建省政府专项债券
—华龙社区改造（南区）
项目实施方案



项目单位（公章）



项目主管部门（公章）



财政部门（公章）

日期：2022 年 6 月

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

项目名称：华龙社区改造（南区）项目

项目单位：龙岩市华隆建设有限公司

项目区划：项目位于龙岩市新罗区西陂街道华龙社区。东至犀牛路、西至漳龙高速公路、南至华莲路、北至规划小区道路。

项目规模：本项目规划用地面积 87,344 平方米，总建筑面积 37,4360 平方米。

建设内容：本项目规划用地面积 87,344 平方米（约 131.02 亩），建筑占地面积 16,668 平方米，总建筑面积 374,360 平方米，地上建筑面积 277,990 平方米，其中住宅建筑面积 254,725 平方米；地下（不计容）建筑面积 96,370 平方米（含人防工程 13,610 平方米）。

项目总投：本项目总投资为 157,144.00 万元（不考虑债券利息及发行费用）。

建设进度：本项目的建设期为 60 个月，2019 年 9 月开工建设。

（二）经济社会效益分析

华龙社区改造（南区）项目的建设社会经济效益如下：

1. 本项目建设符合城市总体要求，符合当前国家产业政策，有利于加快龙岩中心城区棚户区改造，对于改善社区群众居住条件，完善城市功能，提升中心城市形象具有重要意义。

义。

2. 本项目小区配套设施齐全，项目的建设不仅能改善区域居住条件，还提高了居民生活水平与生活质量。项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作机会，项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员，提高居民收入。

3. 项目地块位于龙岩中心城市中心地带，项目建设后不但优化环境，还完善区域功能，与周边融为一体，成为城市建设的新亮点，项目的建设将进一步推动龙岩中心城市建设和城市化进程，美化了市容市貌，将有力提高城市品位，也是合理利用城市土地的需要。

4. 本项目充分利用周边环境、文化特色和设计理念，合理规划布局，注重居住小区合理分区及对城市公共界面进行合理缔造，展现小区现代感、时代感、艺术感。项目小区配套设施齐全，不但可提升区内居民的生活品位，还可促进区域社会经济的发展。

由此可见，该项目社会和经济效益明显，尤其是社会效益。

（三）债券资金用途

专项债券资金专款专用，全部用于本项目建设。对应形成的基础设施资产和专项收入，严格按照发行约定用途使用。

二、项目投资估算及融资方案

(一) 项目总投情况

根据项目可行性研究报告及其批复，华龙社区改造（南区）项目总投资概算 169,969.00 万元，不含建设期利息总投资概算 157,144.00 万元，其中：基础设施建设建设费用 107,944.17 万元，其他费用 25,934.72 万元，征地拆迁补偿费 23,265.11 万元。本项目分年投资计划如下：

项目分年投资计划表

单位：万元

序号	项目	以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	征地拆迁安置费用	18,938.00	4,327.11	0.00	0.00	23,265.11
2	基础设施建设建设费用	54,436.64	18,852.34	17,827.19	16,828.00	107,944.17
3	其他费用	5,945.43	4,729.80	7,670.49	7,589.00	25,934.72
	合计	79,320.07	27,909.25	25,497.68	24,417.00	157,144.00

(二) 项目融资方案

本项目通过发行专项债券筹集剩余资金 70,000.00 万元。本项目已分别于 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年通过发行 5 年期利率为 3.89%、3.30%、3.28%、3.23%的专项债券筹集 10,000.00 万元、10,000.00 万元、5,000.00 万元、29,000.00 万元，计划于本次通过发行 5 年期专项债券筹集 1,000.00 万元，剩余金额 15,000.00 万元预计后续再发行。

具体资金筹措情况如下：

资金筹措表

单位：万元

序号	项目	以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	自筹资金	29,098.00	11,588.00	28,587.00	17,871.00	87,144.00
2	专项债券	54,000.00	1,000.00	15,000.00	-	70,000.00
	合计	83,098.00	12,588.00	43,587.00	17,871.00	157,144.00

三、项目预期收益、成本及资金平衡情况

（一）项目预期收益情况

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）评估，本项目运营期内收入主要是项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入。具体如下：

根据《龙岩市人民政府关于华龙社区旧厂改造项目实施方案的批复》，拟对华龙社区改造后的土地进行公开出让，土地出让净收益专项用于华龙社区改造建设。根据项目公司出具的相关说明，结合实际情况，拟以该项目 125 亩土地出让净收益，基准地价 800.00 万元/亩。

债券存续期内，本项目预计将实现收入共计 100,000.00 万元，具体测算过程详见《华龙社区改造（南区）项目运营收支预测表》。

（二）项目运营期间支出情况

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）评估，该项目收入为剔除成本后的纯收入，本项目不计成本。

华龙社区改造（南区）项目运营收支预测表

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1、现金流入	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
1.1 政府性基金收入	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
1.1.1 土地出让收入	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

（三）应付债务本息情况

本项目已分别于 2018 年、2019 年、2020 年、2021 年通过发行 5 年期利率为 3.89%、3.30%、3.28%、3.23%的专项债券筹集 10,000.00 万元、10,000.00 万元、5,000.00 万元、29,000.00 万元，计划于本次通过发行 5 年期专项债券筹集 1,000.00 万元，剩余金额 15,000.00 万元预计后续再发行。本期及后续发行的 5 年期专项债券利率按 3.20%进行测算，已发行的专项债券按实际发行利率测算，发行费率取 0.1%进行测算，由此估算债券存续期间利息费用为 11,658.50 万元，发行费用为 70.00 万元，考虑到债券存续期间债券利息及发行费用，本项目预计总投资金额为 168,872.50 万元，本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示：

应付债务本息表

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
2018 年	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
2019 年	10,000.00	10,000.00	-	20,000.00	389.00	389.00
2020 年	20,000.00	5,000.00	-	25,000.00	719.00	719.00
2021 年	25,000.00	29,000.00	-	54,000.00	1,351.35	1,351.35
2022 年	54,000.00	1,000.00	-	55,000.00	1,835.70	1,835.70
2023 年	55,000.00	15,000.00	10,000.00	60,000.00	2,091.70	12,091.70
2024 年	60,000.00	-	10,000.00	50,000.00	1,942.70	11,942.70
2025 年	50,000.00	-	5,000.00	45,000.00	1,612.70	6,612.70
2026 年	45,000.00	-	29,000.00	16,000.00	980.35	29,980.35
2027 年	16,000.00	-	1,000.00	15,000.00	496.00	1,496.00
2028 年	15,000.00	-	15,000.00	-	240.00	15,240.00
合计	-	70,000.00	70,000.00	-	11,658.50	81,658.50

（四）项目资金平衡情况

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）评估，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，本项目债券资金覆盖率为 1.22 倍，系专项收入与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率。债券存续期内各年度现金流情况如下：

现金流分析测算表

单位：万元

年份	以前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
一、年初资金余额		21,264.58	24,106.63	50,089.25	51,600.55	64,987.85	35,007.50	33,511.50	
二、本年现金流入									
1、资本金流入	29,098.00	11,588.00	28,587.00	17,871.00	-	-	-	-	87,144.00
2、债券资金流入	54,000.00	1,000.00	15,000.00	-	-	-	-	-	70,000.00
3、土地使用权出让金流入	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-	-	-	100,000.00
4、项目经营净资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他自筹渠道资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	103,098.00	32,588.00	63,587.00	37,871.00	20,000.00	-	-	-	257,144.00
三、专项投资现金流出									
1、征地拆迁安置费用	18,938.00	4,327.11	-	-	-	-	-	-	23,265.11
2、基础设施建设费用	54,436.64	18,852.34	17,827.19	16,828.00	-	-	-	-	107,944.17
3、其他费用	5,945.43	4,729.80	7,670.49	7,589.00	-	-	-	-	25,934.72
4、其他融资渠道还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	79,320.07	27,909.25	25,497.68	24,417.00	-	-	-	-	157,144.00
四、专项债券现金流出									
1、本次债券利息	2,459.35	1,835.70	2,091.70	1,942.70	1,612.70	980.35	496.00	240.00	11,658.50
2、本次债券本金归还	-	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	29,000.00	1,000.00	15,000.00	70,000.00
3、本次债券发行费	54.00	1.00	15.00	-	-	-	-	-	70.00
合计	2,513.35	1,836.70	12,106.70	11,942.70	6,612.70	29,980.35	1,496.00	15,240.00	81,728.50
五、年度项目现金收支净额	21,264.58	2,842.05	25,982.62	1,511.30	13,387.30	-29,980.35	-1,496.00	-15,240.00	18,271.50
六、本年资金结余	21,264.58	24,106.63	50,089.25	51,600.55	64,987.85	35,007.50	33,511.50	18,271.50	-
七、资金保障倍数（未考虑其他融资）	1.22								
八、资金保障倍数（考虑其他融资）	1.22								

四、专项债券投资者保护措施

（一）严格执行债券资金管理制度

项目主管部门、项目单位如实、准确制定项目收益和融资平衡方案，合理评估专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。收到债券资金后，严格按照财政部和行业主管部门有关要求使用专项债券资金，确保专项债券专款专用。

（二）强化对应资产管理

项目主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理，严禁将专项债券对应的资产用于为融资平台等企业融资提供任何形式的担保。

（三）严格项目偿债责任

项目单位将专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金。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。

五、项目风险评估及控制措施

（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。

六、事前绩效评估情况

（一）项目概况

详见实施方案“一、项目基本情况”。

（二）评估过程

对项目开展前期调研，与相关单位充分沟通，收集编制相关资料。完善项目制度、了解操作流程、制定管理制度、

落实资金筹集、编排资金使用、测算项目产出，根据项目实际情况和绩效管理要求制定绩效评估工作方案。

（三）评估内容与结论

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性

详见实施方案“一、项目基本情况”。

2. 项目投资合规性与项目成熟度；项目立项、环评等前期工作开展情况

详见本期债券专项法律意见书。

3. 项目资金来源和到位可行性

详见“二、项目投资估算及融资方案”

本项目建设工期预计为 5 年，资金来源已基本明确，后续项目建设资金资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性；收益保障倍数测算依据及结果

详见“三、项目预期收益、成本及资金平衡情况”。

经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）评估，本项目本息覆盖倍数为 1.22 倍，预测项目产生的专项收入可以覆盖本项目计划发行的所有债券还本付息总额。

5. 债券资金需求合理性；年度申报专项债券规模是否匹配当年实际资金需求

本项目作为具有一定收益的公益性项目，建设投资规模

大，回收期长，受益面广，项目符合通过政府专项债券融资条件。为项目早开工早受益，降低政府财政投资压力，有效降低项目融资成本，实现项目建设效益最大化，本项目申请专项债券融资支持项目建设。通过对项目建设期内投资支付进度及项目债券融资进度匹配性评估，本项目专项债融资与项目支出相匹配，不会造成闲置资金沉淀浪费，债券发行需求计划合理。

6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目还本付息来源于项目建成后的运营收益来源偿还债券本息，项目收入来源稳定可靠，运营期现金流各年度测算为正，不存在偿还资金缺口。通过收益与融资平衡分析测算，债券本息覆盖倍数为 1.22 倍，项目偿债计划可行。项目收支平衡表详见实施方案“项目现金流分析测算表”。

7. 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2020〕10 号文绩效指标框架，按照财预〔2021〕61 号文事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

9. 总体结论

综合上述绩效评估情况，我们认为本项目申请专项债券资金绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，评估过程经调查研究及科学论证，符合实际。

(四) 绩效目标表

专项债券项目资金绩效目标表						
(2022 年度)						
项目名称		华龙社区改造（南区）项目				
项目主管部门（单位）		龙岩市住房和城乡建设局	项目实施单位	龙岩市华隆建设有限公司		
资金情况（万元）		总投资：	157,144.00			
		其中：专项债券资金	70,000.00			
		其他资金	87,144.00			
		专项债券期限	5			
总体目标		项目建设阶段完成本项目中的全部建设内容，并在投资、进度、质量均能达到决策阶段的预期目标。项目配套预期收益能够实现较理想的预期值，满足债务资金偿付要求，并能使得经济效益和社会效益设计要求达标。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标解释	当年度目标值	项目实施期目标值
	产出指标	数量指标	项目收入实现率	项目实际收入/项目预期收入	≥100%	≥100%
			建设套数达成率	当年建设完成套数/实际在建套数（一期+三期）	100%	100%
		质量指标	本息覆盖倍数	项目产生的收益与专项债券本息的比率	1.22	≥1.2
			质量达标率	质量达标产出数/实际产出数	100%	100%
		时效指标	债券资金支出进度	项目单位实际使用债券资金/已发行债券资金	100%	
			主体建成数量	当年主体建成数量/实际主体在建数量（一期+三期）	100%	100%
		成本指标	按时还本付息率	按时兑付的还本付息资金额/到期	100%	100%

				还本付息资金额		
	效益指标	经济效益指标	项目建成运营收入	各年度收入预期计划	$\geq 100\%$	$\geq 100\%$
			资金使用的合规性	合规使用的资金/实际使用的资金	100%	100%
		社会效益指标	提高居民生活水平与生活质量	安置户对交通、设施、出行、居住环境感到满意		$\geq 80\%$
			处理居民困难及问题	实际解决问题的数量/需要解决的问题数量		$\geq 90\%$
		生态效益指标	施工期环境保护	废气污染和废水、固体废弃物、噪声污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
			运营期环境保护	项目运营期污染达标	不出现重大污染事故	不出现重大污染事故
		可持续影响指标	项目受益期	受益期三十年以上		项目建成后一段长时间内受益
	满意度指标	服务对象满意度指标	参建相关单位满意度	调查群体中满意和较满意的/全部调查单位	100%	100%
			社会满意度	社会满意度达到90%以上	$\geq 90\%$	$\geq 90\%$



