

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）

高榜山景区配套基础设施项目

项目情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年四月

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）

高榜山景区配套基础设施项目

项目情况

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）——高榜山景区配套基础设施项目（以下简称“本项目”）债券发行总额为 5,000.00 万元，期限十年。按照财政部要求，本次债券纳入政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、惠州市总体规划

惠州属珠江三角洲、粤港澳大湾区东岸，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，是珠江三角洲中心城市之一。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。

《惠州市城市总体规划》（2018-2035 年）（草案）指出，惠州要把握国家“一带一路”、粤港澳大湾区、深莞惠经济圈（3+2）和中韩（惠州）产业园建设的历史机遇，发挥优势，加快构建产业合作平台、融入区域产业带、基础设施建设等，不断推动与大湾区各市在交通、产业、金融、科技、服务等领域深度对接与合作。

本次债券涉及的主要领域包括文化旅游建设。

2、领域规划情况

惠州市十三五规划纲要中提到：加快推进美术馆建设，推到县（区）文化场馆、乡镇（街道）综合文化站以及行政村（社区）“五个有”文化设施建设和改造升级，建成城市“十分钟文化圈”和农村“十里文化圈”

惠州市城市总体规划指示：江北中心区建设博物馆、文化艺术中心、科技馆、会展中心、图书馆、青少年宫。远期在南部新城中心区规划增加一些具有区域性影响的大星文化娱乐设施，尤其是扩充大型博览展示设施，提高惠州会议展览、文化、商业交流的承办能力和水平。建立健全市、区、街（镇）、社区四级群众文化设施，形成布点均衡、功能齐全的文化设施网络。加强对文保单位和历史街区、特色乡村、特色民居的保护与修缮，挖掘文化与旅游内涵，依托重点兴建一

批“小而精”、特色鲜明、分布面广的专题博物馆、陈列馆等，做好惠州文物古迹的保护规划、弘扬地方精神、提升城市文化品位。

3、粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

本项目位于惠州市惠城区。2016-2019 年，惠州市分别实现一般公共预算收入 361.30 亿元、389.08 亿元、393.01 亿元、400.90 亿元，政府性基金收入分别为 90.98 亿元、172.23 亿元、260.51 亿元、293.20 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

2、项目情况

（1）项目概况

县区	项目名称	项目内容	项目计划 实施情况	项目总投资 (万元)	计划发行 债券规模 (万元)
惠城区	高榜山景区配套基础设施项目	建设内容：在原“一场三馆”项目基础上进一步扩大文化广场，增加用地外下沉广场、地下室设备用房、高榜山景区配套服务用房、景观灯光工程等项目，建筑面积 13078 平方米。	项目建设期：2020 年；运营期：从 2021 年开始。	12,702.95	5,000.00

（2）项目相关文件和实施依据

县区	项目名称	项目实施机构	项目立项文件或实施依据
惠城区	高榜山景区配套基础设施项目	惠州市惠城区机关事务管理局	关于惠城区“一场三馆”配套工程项目可行性研究报告的批复(惠城发改资[2018]4 号)

二、经济社会效益分析

本次债券涉及的主要为惠州市惠城区的文化旅游项目，本项目的建成将缓解高榜山景区周边配套设施的匮乏，提升景区的综合服务水平；同时文化广场可以

为惠州市民提供活动场所，有利于提高城市形象及影响力，为城市的经济建设与发展创造了良好条件，可见本项目实施具有良好的社会效益及经济效益。

三、项目资金筹措方案及项目收益编制基础

（一）资金筹措方案

本项目总投资 12,702.95 万元，项目资本金 7,702.95 万元，其余资金由财政统筹安排筹措。本次债券融资 5,000.00 万元，所筹措资金用于支付工程款。

根据各实施机构和惠州市惠城区财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用配套设施租赁收入以及 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益的 4%产生的现金流入偿还。

（二）收益编制基础

本项目为满足惠城区发展基础设施建设项目的需求，对项目涉及领域的建设及长远发展都起到较大作用，所以本次债券融资项目主要利用配套设施租赁收入以及市级返还的土地出让收益进行融资自求平衡评价。具体编制思路如下：

根据可行性研究报告，本次预测配套设施租赁收入自 2021 年开始实现。配套设施租赁收入暂不考虑增速，预计债券存续期内配套设施租赁收入运营期共计 9 年，共计收入 3,058.47 万元。配套设施租赁收入暂不考虑增速。

2019 年市级返还的土地出让收益为 13 亿。基于谨慎性原则，预计 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益根据 2019 年度的市级返还的土地出让收益金额确定。

上述返还收益中，58,155.00 万元先用于平衡 2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（一期）——广州（新塘）至汕尾铁路惠城南站站房扩大规模项目及 2020 年粤港澳大湾区生态环保专项债券（一期）——惠城区新民排渠、大湖溪沥上游段、汝湖新光村整治工程的成本。故假设本融资项目以 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益为基础，返还收益的 4%（5,200.00 万元）用来偿还本次融资本金和利息。

综上，本项目使用配套设施租赁收入及 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益的 4%用于本次债券项目的资金平衡。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收益

1. 项目收益及现金流入预测

根据项目实施机构提供的资料，本项目预计于 2019 年 7 月开工建设，并计划于 2020 年 12 月建成投入使用。

惠城区融资项目产生的现金流入为项目配套设施租赁收入以及 2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益产生的现金流入。

（1）配套设施租赁收入

本项目中的配套设施租赁收入包括：①车位出租收益，根据可行性研究报告，项目建成后预计建有车位数量 259 个，设定空置率为 10%，每个车位按 10 元一天计算，一个月 30 天，259 个车位每年能收入 83.92 万元；②配套服务用房出租收益，根据可行性研究报告，项目建成后预计建有配套服务用房及骑楼面积共计 4739 平方米。设定空置率为 10%，每平方米月租金预测为 50 元，每年预计产生 255.91 万元出租收益；

配套设施租赁收入预测如下：

金额单位：人民币万元

时间	车位出租收益	配套服务用房出租收益	配套设施租赁收入合计
第 1 年	-	-	-
第 2 年	83.92	255.91	339.83
第 3 年	83.92	255.91	339.83
第 4 年	83.92	255.91	339.83
第 5 年	83.92	255.91	339.83
第 6 年	83.92	255.91	339.83
第 7 年	83.92	255.91	339.83
第 8 年	83.92	255.91	339.83
第 9 年	83.92	255.91	339.83
第 10 年	83.92	255.91	339.83
合计	755.28	2303.19	3,058.47

根据可行性研究报告，本次预测配套设施租赁收入自 2021 年开始实现。配套设施租赁收入暂不考虑增速，债券存续期内的运营期共 9 年，共计收入 3,058.47 万元。运营成本由财政另行安排支付。

②市级返还的土地出让收益

通过本项目的实施，将缓解高榜山景区周边配套设施的匮乏，提升景区的综合服务水平；同时文化广场可以为惠州市民提供活动场所，有利于提高城市形象及影响力，为城市的经济建设与发展创造了良好条件，能促进相关地区经济的发展，相关的土地价值随之而提高。

2020 年惠城区预计市级返还的土地出让收益产生的现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

时间	2020 市级土地返还收入	计划用于偿还本项目本息的土地返还收入（4%）
第 1 年	130,000.00	5,200.00
第 2 年	-	-
第 3 年	-	-
第 4 年	-	-
第 5 年	-	-
第 6 年	-	-
第 7 年	-	-
第 8 年	-	-
第 9 年	-	-
第 10 年	-	-
合计	130,000.00	5,200.00

预计过程如下：

土地返还收入：2019 年市级返还的土地出让收益为 13 亿。基于谨慎性原则，本次 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益估测参照 2019 年市级返还的土地出让收益确定，即预计 2020 年惠州市市级返还惠城区土地出让收益为 130000 万元。惠城区财政局计划以 2020 年惠州市对惠城区土地出让收入的 4% 用于偿还本项目的融资本金和利息。

项目收益情况详见下表：

表 1. 项目收益情况预测表

金额单位：人民币万元

项目	计划用于偿还本项目本息的 土地返还收入	配套设施租赁收入	可用于本项目资金 平衡的收益
金额	5,200.00	3,058.47	8,258.47

（二）应付本息情况

本项目计划总融资金额 5,000.00 万元，期限十年，假设融资年利率 3.25%，每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

表 2 应还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付本息和
第一年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第二年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第三年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第四年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第五年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第六年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第七年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第八年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第九年	5,000.00	-	5,000.00	3.25%	162.50
第十年	5,000.00	5,000.00	-	3.25%	5,162.50
合计		-			6,625.00

（三）融资收益平衡情况

综上表 1 和表 2，本项目收益覆盖倍数情况如下：

表 3. 项目覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

时间	计划用于偿还本项目本息的 土地返还收入	配套服务用房出租收益	可用于资金平衡的收益	融资成本	项目覆盖倍数
第 1 年	5,200.00	-	5,200.00	162.50	1.25
第 2 年		339.83	339.83	162.50	
第 3 年		339.83	339.83	162.50	
第 4 年		339.83	339.83	162.50	
第 5 年		339.83	339.83	162.50	
第 6 年		339.83	339.83	162.50	
第 7 年		339.83	339.83	162.50	
第 8 年		339.83	339.83	162.50	
第 9 年		339.83	339.83	162.50	
第 10 年		339.83	339.83	5,162.50	
合计	5,200.00	3,058.47	8,258.47	6,625.00	

项目本息覆盖倍数为 1.25。

（四）总体评价

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（二期）——高榜山景区配套基础设施项目融资平衡情况已经惠州汇正会计师事务所（普通合伙）评价通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

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。

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，及时逐级向省财政缴纳本级承担的还本付息资金。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。

六、主管部门责任

本项目主管部门为惠州市惠城区机关事务管理局。项目主管部门和单位在依法合规、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、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和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。