

**2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）和平县腐竹产业园建设项目
情况**

实施单位盖章：和平县农业农村局

主管部门盖章：和平县农业农村局

财政局盖章：和平县财政局

日期：二〇二〇年四月

本次和平县腐竹产业园建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 2,000.00 万元。本项目将严格按照国家有关标准进行建设，按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2020 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、腐竹是和平县农村一大产业，质好量多，在珠三角及江西赣州市场占有较高的市场份额，七叠泉“和平腐竹”已进入华润万家、沃尔玛、家乐福、百果园等连锁企业。和平腐竹享有一定名气，是省内较大的腐竹生产基地。目前，腐竹产业仍面对着缺乏统一规划、多且散、缺少龙头带动、生产工艺落后、设施设备简陋、从业自由、安全生产隐患大等问题，7月25日，和平县政府产业园联席会议讨论同意申报 2020 年腐竹产业园。会议要求统一规划，“点状”方式解决建设用地，按照“生产+加工+科技+品牌”模式，整合现有资源，统一建设腐竹加工生产线，以租赁方式申请入园。通过协会组织，制定和实施该县腐竹生产的联盟标准，建立准入制度，统一生产标准，规范生产和经营行为，为做大做强和平腐竹产业奠定品牌基础。同时，根据和平县腐竹行业发展的状况，及时申报国家地理标志产品保护，推动和平县传统产业转型升级。

2、和平县一直以来都坚持“引进来，走出去”的道路，8月28日，和平县润泽食品有限公司将腐竹产业带入了 2019 中国深圳国际现代绿色农业博览会，此次绿博不仅把和平腐

竹推上一个更高的舞台，更增强和平县了发展腐竹产业的信心和底气。政府将最大化的合理利用开发有效资源，统筹规划，依托优势区域，培育一批创新能力强、创业环境好、特色突出、集聚发展的战略性新兴产业示范基地和园区，形成新的增长极，辐射带动全市经济发展。

3、根据 2019 年 10 月 31 日河源市和平县发展和改革局出具《关于和平县腐竹产业园项目可行性研究报告的批复》（和发改[2019]328 号），该批复同意和平县腐竹产业园建设项目，主要建设内容包括新建交易市场、周边附属配套、土地整理、商铺开发等相关设施建设；项目总规划建设面积 18 万平方米（大坝工业园 6 万平方米、合水工业园 6 万平方米、贝墩镇 6 万平方米），项目总投资为 20,000.00 万元。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

表 1:河源市和平县 2017—2019 年财政经济数据

项目	和平县		
	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	111.11	112.76	126.65
一般预算收入（亿元）	5.64	6.22	6.76
政府性基金收入（亿元）	1.92	3.66	4.06
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.46	3.24	3.48
政府性基金支出（亿元）	3.50	3.52	3.94
其中：国有土地出让支出（亿元）	3.27	2.85	0.08

2. 项目情况

本项目位于广东省河源市和平县贝墩镇、合水镇、大坝镇，项目总投资 20,000.00 万元，和平县腐竹产业园建设项目总面积约 180,000.00 m²，建设内容包括土地平整、产业园内道路建设、现代化腐竹加工厂房及现代化加工生产线、

科研及产品交易展示中心、豆渣处理中心、人才公寓、污水处理设施、品牌建设、优质黄豆种植基地建设。具体建设规模为：

- (1) 科研及产品交易展示中心建筑面积为2,000.00m²；
- (2) 现代化腐竹加工厂房建筑面积为18,000.00m²；
- (3) 仓储物流中心建筑面积为3,000.00m²；
- (4) 豆渣处理车间建筑面积为4,000.00m²；
- (5) 人才公寓建筑面积为3,000.00m²；
- (6) 优质黄豆种植基地建设面积150,000.00m²；
- (7) 场地平整约180,000.00m²，含给排水、供电设施等基础工程建设；
- (8) 产业园内道路建设共7,000.00米，宽度约6.00米；

表2：和平县腐竹产业园建设项目概况

项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行债券规模(万元)	本次计划发行专项债券规模(万元)	计划后续债券规模(万元)
项目服务范围	项目简介	项目类型				

和平县腐竹产业园建设项目位于广东省河源市和平县贝墩镇、合水镇、大坝镇。	本项目位于广东省河源市和平县贝墩镇、合水镇、大坝镇，项目总投资20,000.00万元，和平县腐竹产业园建设项目总面积约180,000.00 m ² ，建设内容包括土地平整、产业园内道路建设、现代化腐竹加工厂及现代化加工生产线、科研及产品交易展示中心、豆渣处理中心、人才公寓、污水处理设施、品牌建设、优质黄豆种植基地建设。	产业园区基础设施	20,000.00	2,000.00	2,000.00	0
-------------------------------------	---	----------	-----------	----------	----------	---

(1) 项目主体资格

表 3: 项目主体情况

名称	和平县农业农村局
统一社会信用代码	1144162400727731XG
地址	广东省河源市和平县阳明镇福和大道西
负责人	黄小勇
机构性质	机关
颁发日期	2019 年 04 月 09 日

本项目主体和平县农业农村局已经通过广东东江勤诚律师事务所合法性审核。

(2) 项目建设情况

和平县腐竹产业园建设项目拟从 2020 年第 2 季度开始前期工作，到 2022 年第 4 季度完成竣工验收并投入使用，项目实施周期为 11 个季度。

(3) 项目资金到位及使用情况

本项目 2020 年计划通过发行专项债券筹资 2,000.00 万元，占项目总投资的 10.00%，剩余 18,000.00 万元，占项目

总投资的 90%，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。资金用于土地平整、产业园内道路建设、现代化腐竹加工厂房及现代化加工生产线、科研及产品交易展示中心、豆渣处理中心、人才公寓、污水处理设施、品牌建设、优质黄豆种植基地建设。

二、经济社会效益分析

（一）项目的实施，首先是促进招商引资，引进优质的企业入驻和平县，推进项目区域基础设施的建设，从而促进所在区域居民的直接就业，其次能促进和推动区域内饮食、娱乐、商务服务等各行业的间接就业。因此，项目的建设，对当地社会经济、人文发展将起到积极的作用，有利于加快国民经济的发展。

（二）本区域的开发可以推动所在地区交通运输、餐饮服务、商贸加工、邮政通讯、生态环境等行业的发展，促进城乡建设。所以，项目的建设，可以通过所带来的税费收入获得较良好和稳定的间接效益，是加快经济社会发展的主要途径之一。

（三）项目区域目前为城市基础设施建设滞后的区域，通过项目土地综合整治能较大程度地促进该区域的城市基础设施建设，提升区域社会配套服务功能，从而推动城市化进程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目总投资为 20,000.00 万元，计划 2020 年通过发行专项债券筹资 2,000.00 万元，占项目总投资 10.00%，剩余投资额 18,000.00 万元，占项目总投资 90.00%，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。本次计划通过发行 2020 年专项债券融资 2,000.00 万元，债券期限 10 年，假设融资利率 3.25%。

项目整体投资估算情况如下：

表 4：项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	金额（万元）
1	建安工程费合计	12,764.00
2	设备购置费	800.00
3	品牌建设费	200.00
4	地理标志产品申报及管理费	86.00
5	勘察设计费	442.98
6	工程监理费	258.02
7	工程建设其他费用	3,642.32
8	基本预备费用	909.68
9	建设期利息	897.00
总投资合计		20,000.00

（二）资金筹措方案

本项目 2020 年计划通过发行专项债券筹资 2,000.00 万元，占项目总投资的 10.00%，剩余 18,000.00 万元，占项目总投资的 90%，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。项目资金筹措方式为财政专项资金、地方政府债券资金。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

本项目以科技研发及产品交易展示中心租赁收入、现代化腐竹加工厂房租赁收入、仓储物流中心租赁收入、豆渣处理车间租赁收入、人才公寓租赁收入、优质黄豆种植基地租赁收入等作为专项债券还本付息资金来源。

1. 项目自身收益

项目完成投入使用后，科技研发及产品交易展示中心、现代化腐竹加工厂房、仓储物流中心、豆渣处理车间租赁收入租赁按 15.00 元/m²/月，人才公寓租赁收入按 30.00 元/m²/月，优质黄豆种植基地按租赁 0.97 元/m²/年计算进行测算。科技研发及产品交易展示中心出租面积共 2,000.00 m²、现代化腐竹加工厂房出租面积共 18,000.00 m²，仓储物流中心出租面积共 3,000.00 m²，豆渣处理车间出租面积共 4,000.00 m²，人才公寓出租面积共 3,000.00 m²，优质黄豆种植基地出租面积共 150,000.00 m²（225 亩），预计 2023 年开始投入使用，运营期 7 年（2023 年至 2029 年），预测出租率第一年为 50%，第二年至以后为 80%。收入预测按照近三年平均增速 5.63%（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3%和 5.5%）计算租赁价格的增长。预测项目运营期自身运营收入共计 3,858.54 万元。详见下表：

表 5：项目收入预测表

金额单位：万元

序号	项 目	合计	年份									
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	科技研发及产品交易展示中心租赁收入（万元）	228.23				18.00	30.42	32.13	33.94	35.85	37.87	40.01

	出租面积 (m ²)	2,000				2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
	单价(元/m ² /月)	15.00				15.00	15.84	16.74	17.68	18.67	19.73	20.84
	出租比例					50.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
2	现代化腐竹加工厂房租赁收入(万元)	2,054.08	0.00	0.00	0.00	162.00	273.79	289.21	305.49	322.69	340.86	360.05
	出租面积 (m ²)	18,000				18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
	单价(元/m ² /月)	15.00				15.00	15.84	16.74	17.68	18.67	19.73	20.84
	出租比例					50.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
3	仓储物流中心租赁收入(万元)	342.35	0.00	0.00	0.00	27.00	45.63	48.20	50.91	53.78	56.81	60.01
	出租面积 (m ²)	3,000				3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	单价(元/m ² /月)	15.00				15.00	15.84	16.74	17.68	18.67	19.73	20.84
	出租比例					50.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
4	豆渣处理车间租赁收入(万元)	456.46	0.00	0.00	0.00	36.00	60.84	64.27	67.89	71.71	75.75	80.01
	出租面积 (m ²)	4,000				4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
	单价(元/m ² /月)	15.00				15.00	15.84	16.74	17.68	18.67	19.73	20.84
	出租比例					50.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
5	人才公寓租赁收入(万元)	684.69	0.00	0.00	0.00	54.00	91.26	96.40	101.83	107.56	113.62	120.02
	出租面积 (m ²)	3,000				3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	单价(元/m ² /月)	30.00				30.00	31.69	33.47	35.36	37.35	39.45	41.67
	出租比例					50.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
6	优质黄豆种植基地租赁收入(万元)	92.72	0.00	0.00	0.00	7.31	12.36	13.05	13.79	14.57	15.39	16.25
	出租面积 (m ²)	225				225	225	225	225	225	225	225
	单价(元/m ² /年)	650.00				650.00	686.60	725.25	766.08	809.21	854.77	902.89
	出租比例					50.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
项目收入合计(万元)		3,858.53	0.00	0.00	0.00	304.31	514.31	543.27	573.85	606.16	640.29	676.34

2. 项目成本预测

出租营运期定员 8 人, 人均工资及福利 5 万元/年, 按照近三年平均增速 5.63% (河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.3% 和 5.5%) 计算人员工资福利的增长, 预测项目运营期成本共计 331.99 万元。

表 6：项目成本预测表

序号	项 目	合计	年份									
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	员工人数（人）	8				8	8	8	8	8	8	8
2	员工年薪及福利 （万元/年/人）	5.00				5.00	5.28	5.58	5.89	6.22	6.58	6.95
3	工资福利费（万元）	331.99				40.00	42.25	44.63	47.14	49.80	52.60	55.56
	运营成本	331.99	-	-	-	40.00	42.25	44.63	47.14	49.80	52.60	55.56

3、项目收益预测

项目运营期累计可实现科技研发及产品交易展示中心租赁收入、现代化腐竹加工厂房租赁收入、仓储物流中心租赁收入、豆渣处理车间租赁收入、人才公寓租赁收入、优质黄豆种植基地租赁收入共计 3,858.54 万元，扣除支出成本 331.99 万元，可用于资金平衡的相关收益共计 3,526.55 万元。

（二）融资成本

项目总投资 20,000.00 万元，根据本次拟筹集专项债券资金 2,000.00 万元，计划于 2020 年发行债券资金 2,000.00 万元，债券发行期限为 10 年，假设债券发行年利率为 3.25%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表7：十年期项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资年利率	应付利息	还本付息合计
第一年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第二年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00

第三年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第四年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第五年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第六年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第七年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第八年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第九年	2,000.00		2,000.00	3.25%	65.00	65.00
第十年	2,000.00	2,000.00	0.00	3.25%	65.00	2,065.00
合计		2,000.00			650.00	2,650.00

本期债券，还本付息总金额为 2,650.00 万元。

（三）融资收益平衡情况

项目运营期累计可实现科技研发及产品交易展示中心租赁收入、现代化腐竹加工厂房租赁收入、仓储物流中心租赁收入、豆渣处理车间租赁收入、人才公寓租赁收入、优质黄豆种植基地租赁收入共计 3,858.54 万元，扣除支出成本 331.99 万元，可用于资金平衡的相关收益共计 3,526.55 万元。

表8：融资收益平衡表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		65.00	65.00	3,526.55
2	第二年		65.00	65.00	
3	第三年		65.00	65.00	
4	第四年		65.00	65.00	
5	第五年		65.00	65.00	
6	第六年		65.00	65.00	

7	第七年		65.00	65.00	
8	第八年		65.00	65.00	
9	第九年		65.00	65.00	
10	第十年	2,000.00	65.00	2,065.00	
合计		2,000.00	650.00	2,650.00	
本息覆盖倍数				1.33	

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内可用于还本付息金额的现金净流量 3,526.55 万元，能够覆盖债券本息金额 2,650.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.33 倍，同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。

（四）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖融资成本，项目融资平衡情况已经广东翔龙会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

（一）潜在风险

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。

（二）还款保障情况

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，及时按照转贷协议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。

六、主管部门责任

本项目主管部门是和平县农业农村局，主要负责以下内容：

（一）督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（二）监督指导建设运营主体规范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。

（三）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

