

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期）

揭东经济开发区新型工业园配套设施项目情况

实施单位盖章：揭阳市揭东经济开发区新区投资有限公司



主管部门盖章：广东揭东经济开发区管理委员会



财政局盖章：揭阳市揭东区财政局



日期：二〇二〇年五月

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（六期） 揭东经济开发区新型工业园配套设施项目情况

本次揭阳市揭东经济开发区新区投资有限公司参与发行的政府专项债券发行总额为 10,000.00 万元,涉及揭东经济开发区新型工业园配套设施 1 个建设项目,期限三十年。假设融资利率 4.00%,债券利息按每半年支付一次,债券到期后一次性偿还本金。按照预算法要求,揭东区按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

揭东经济开发区新型工业园配套设施 1 个建设项目,投资估算总额为 29,317.00 万元。计划通过本次发行政府专项债券融资 10,000.00 万元,期限三十年,其余部分通过财政资金解决。

目前,上述项目均已经通过广东冠律师事务所合法性审核。

二、募投项目情况

(一)项目实施单位基本情况

揭阳市揭东经济开发区新区投资有限公司系由揭东开发区管委会下属事业单位广东揭东经济开发区物业管理所发起成立的有限责任公司,在广东省揭阳市揭东县工商行政管理局注册登记,统一社会信用代码 91445203555591801Y,法定代表人:吴育煊,注册资本 2,150.00 万元人民币,注册地址:揭阳市揭东经济开发区工业园 B1 栋二楼 203 房。

公司经营范围:项目投资。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(二)项目概况

1.项目备案情况

根据获取的广东省企业投资项目备案证,备案机关为揭东区发展和改革局,项目备案日期:2018 年 10 月 29 日。

2.建设期限

项目建设期:2019 年 9 月至 2021 年 2 月。

3.建设地点

本项目建设地点位于揭东开发区新型工业园宝丰路与夏新路交

叉东南侧。

4.建设规模及主要内容

项目规模及主要内容：项目规划用地面积 74.195 亩（折合 49463.3 m²），总建筑面积约 103000 m²。建设内容主要包括通用厂房 13 幢、综合楼 1 幢、宿舍楼 1 幢及配套设施。配套设施主要有：室内外给排水、电气、机房设备（变电房、发电机房、水泵房、消防等）、电梯、弱电、厂区道路、广场、大门、门房、围墙、绿化、管线等工程。

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 29,317.00 万元，其中：工程费用 27,593.29 万元，工程其他费用 1,723.52 万元。计划通过本次发行政府专项债券融资 10,000.00 万元，其余部分通过财政资金解决。

（二）资金筹措方案

资金筹措方式：由多种方式筹措解决，主要系扶贫资金投入，其余部分以财政资金和广东省政府专项债券筹集。本项目拟发行政府债券 10,000.00 万元。本期申请政府专项债券融资 10,000.00 万元，债融资利息每半年付息一次，债券到期一次还本，期限三十年。

揭东经济开发区新型工业园配套设施项目投资资金来源（单位：万元）

序号	区域	项目	项目总需求	其他资金	本期专项债融资	预计本期专项债融资到期本息
001	揭东区	揭东经济开发区新型工业园配套设施	29,317.00	19,317.00	10,000.00	22,000.00

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收入和成本的预测评价

1.项目专项收入及结余预测的依据

项目建成后,通过收取租金实现收益,假设各年出租率为 95%,租金单价根据揭阳市三江价格评估有限公司二〇一九年十二月三十日出具的揭东经济开发区新型工业园通用厂房及配套设施租赁租金价格评估技术报告注明的单价,本次预测项目运营成本(人工及厂房维修等)占收入 10%,收益率 90%。第一年测算租金收入情况如下:

(1) 厂房租金测算

a.一幢、八幢厂房租金

序号	层数	总面积/ m ²	出租面积 /m ² (95%)	每平方/ 元	每月租金/ 元	每年租金/ 元
1	一层	989.70	940.22	12.00	11,282.58	135,390.96
2	二层	989.70	940.22	10.00	9,402.15	112,825.80
3	三层	989.70	940.22	9.50	8,932.04	107,184.51
4	四层	989.70	940.22	9.00	8,461.94	101,543.22
5	五层	989.70	940.22	8.50	7,991.83	95,901.93
小计:					46,070.54	552,846.42

b.二幢至七幢、九幢至十三幢厂房租金

序号	层数	总面积/m ²	出租面积/ m ² (95%)	每平方/ 元	每月租金/ 元	每年租金/ 元
1	一层	1,051.20	998.64	12.00	11,983.68	143,804.16
2	二层	1,051.20	998.64	10.00	9,986.40	119,836.80
3	三层	1,051.20	998.64	9.50	9,487.08	113,844.96
4	四层	1,051.20	998.64	9.00	8,987.76	107,853.12
5	五层	1,051.20	998.64	8.50	8,488.44	101,861.28

	小计：	48,933.36	587,200.32
--	-----	-----------	------------

c.十四幢宿舍楼租金

序号	层数	总面积/ m ²	出租面积 /m ² (95%)	每平方/ 元	每月租金/ 元	每年租金/元
1	一层	1,058.50	1,005.58	10.00	10,055.75	120,669.00
2	二层	1,221.50	1,160.43	10.00	11,604.25	139,251.00
3	三层	1,347.50	1,280.13	10.00	12,801.25	153,615.00
4	四层	1,347.50	1,280.13	11.00	14,081.38	168,976.50
5	五层	1,232.30	1,170.69	11.00	12,877.54	154,530.42
6	六层	1,347.50	1,280.13	11.00	14,081.38	168,976.50
7	七层	1,347.50	1,280.13	11.00	14,081.38	168,976.50
8	八层	1,347.50	1,280.13	10.00	12,801.25	153,615.00
	小计：				102,384.16	1,228,609.92

d.十五幢办公楼租金

序号	层数	面积/m ²	出租面积 /m ² (95%)	每平方/ 元	每月租金/ 元	每年租金/元
1	一层	1,549.00	1,471.55	11.00	16,187.05	194,244.60
2	二层	1,645.80	1,563.51	11.00	17,198.61	206,383.32
3	三层	1,645.80	1,563.51	11.00	17,198.61	206,383.32
4	四层	1,276.20	1,212.39	11.00	13,336.29	160,035.48
5	五层	889.20	844.74	12.00	10,136.88	121,642.56
6	六层	1,276.20	1,212.39	12.00	14,548.68	174,584.16

7	七层	1,276.20	1,212.39	12.00	14,548.68	174,584.16
8	八层	1,276.20	1,212.39	11.00	13,336.29	160,035.48
小计：					116,491.09	1,397,893.08

第一年租金收入=厂房租金+宿舍租金+办公楼租金
=552,846.42 元*2 栋 +587,200.32 元*11 栋+1,228,609.92 元
+1,397,893.08 元=10,191,399.36 元。

(2) 项目各年收入的预测表

经揭阳市统计局核定，2017 年全市实现地区生产总值比上年增长 5.0%，2018 年全市实现地区生产总值比上年增长 5.3%，2019 年全市实现地区生产总值比上年增长 3.0%，揭阳市近三年 GDP 平均增长率为 4.43%，根据谨慎性原则，本次预测按厂房租金收入 5 年增长一次，每次增长 10%，宿舍及办公楼租金收入 5 年增长一次，每次增长 5%。各年租金收入如下表：

单位：万元

序号	类型	总面积/m ²	出租面积/ m ² (95%)	1-5 年每 年租金(万 元)	6-10 年 每年租金 (万)	11-15 年 每年租金 (万)	16-20 年 每年租金 (万元)	21-25 年 每年租金 (万)	26-29 年 每年租金 (万)
1	厂房	67,713.00	64,327.35	756.49	832.14	915.35	1,006.89	1,107.58	1,218.33
2	宿舍	10,365.00	9,846.75	122.86	129.00	135.45	142.23	149.34	156.81
3	办公楼	11,221.60	10,660.52	139.79	146.78	154.12	161.82	169.91	178.41
3 项租金收入小计			84,834.62	1,019.14	1,107.92	1,204.92	1,310.94	1,426.83	1,553.55

说明：收入按照运营期测算，共 29 年（2021 年-2049 年）。

总租金收入=1,019.14 万元*5 年+1,107.92 万元*5 年
+1,204.92 万元*5 年+1,310.94 万元*5 年+1,426.83 万元*5 年
+1,553.55*4 年= 36,562.97 万元

(二) 项目专项债融资成本

揭东经济开发区新型工业园配套设施项目本次计划总融资金额 10,000.00 万元，均为本期专项债融资。假设融资利率 4.00%，每半年末支付一次利息，第三十年到期偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年 度	期初本金 金额	本期 新增	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资 利率	应付 利息	应付本息 合计
第一年		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第三年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第四年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第五年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第六年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第七年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第八年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第九年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十一年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十二年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十三年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十四年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十五年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十六年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十七年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十八年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第十九年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十一年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十二年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十二年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00

第二十四年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十五年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十六年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十七年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十八年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第二十九年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第三十年	10,000.00		10,000.00		4.00%	400.00	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00			12,000.00	22,000.00

(三) 预期未来实现收益偿还专项债融资本金和利息情况
项目专项收益的预测表

单位：万元

项 目	揭东经济开发区新型工业园配套设施项目
(1) 项目专项收入	36,562.97
(2) 项目专项成本 (10%)	3,656.30
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	32,906.67
(4) 本期专项债融资	10,000.00
(5) 本期专项债利息合计	12,000.00
(6) 本期专项债本息合计	22,000.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.50

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 32,906.67 万元，本息覆盖倍数为 1.50。

五、总体评价

综上所述，以工程运营收入为基础，本项目有充足的资金偿还专项债到期本息，至 2049 年所有专项债到期时，在支付专项债本息后仍有充裕现金结余，期末累计现金结余约为 1.09 亿元。根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 1 亿债券发行计划为基础；投产后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.50 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。目前，

揭阳市专项债券项目融资平衡情况已经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)的专项评价,不能偿还债券本息的风险较低。

六、主管部门责任

本项目主管部门是广东揭东经济开发区管理委员会。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规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。

七、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应当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。