

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）五华县远恒佳教育城基础设施建设项目募投项目情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：2020 年 5 月

本次五华县远恒佳教育城基础设施建设项目参与发行的政府专项债券发行总额为 5000 万元，期限 10 年，年利率 3.25%。利息每半年支付，到期还本并支付最后一次利息。按照财政部要求，此次梅州市专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

(一)区域情况

五华县位于广东省东北部，韩江上游，现辖水寨、河东、转水、华城、岐岭、潭下、长布、郭田、周江、横陂、双华、安流、棉洋、梅林、华阳、龙村 16 个镇，412 个村民委员会和 34 个居民委员会。土地面积 3226.06 平方公里，占广东省面积的 1.47%，总人口 152.41 万人，是原中央苏区县、省扶贫开发重点县之一。五华历史悠久，文化底蕴深厚，是南粤文化的发源地之一，是中国酿酒文明的发源地之一，是中国内地现代足球发源地。享有“文化之乡、华侨之乡、足球之乡、工匠之乡”的美誉。2017-2019 年，五华县分别实现一般公共预算收入 8.16 亿元、9.02 亿元和 10.04 亿元，政府性基金收入分别为 15.1 亿元、10.95 亿元和 10.08 亿元。

项目	2017 年	2018 年	2019
地区生产总值（亿元）	151.63	153.30	164.52
一般公共预算收入（亿元）	8.16	9.02	10.04
政府性基金收入（亿元）	15.1	10.95	10.08
其中：国有土地出让收入（亿元）	14.35	9.26	9.13
政府性基金支出（亿元）	18.72	10.40	17.64
其中：国有土地出让支出（亿元）	17.35	8.36	8.62

(二)项目主体资格

五华县远恒佳教育城基础设施建设项目实施单位为五华县住房和城乡建设局。

统一社会信用代码	11441424MB2D24059H
名称	五华县住房和城乡建设局
类型	机关
住所	五华县水寨镇前进街 119 号
法定代表人	曾清华
设立日期	2019 年 3 月 15 日

（三）项目基本情况

五华县远恒佳教育城基础设施建设项目,项目总投资 12680 万元,本期计划发行债券规模 5000 万元。

五华县远恒佳教育城基础设施建设项目经华发改〔2019〕247 号文批复立项。该项目位于五华县横陂镇西湖、东山、红光村,主要包括给排水工程、综合管线、照明、绿化、交通工程、道路工程等。本项目工程包含 3 条道路,道路全长共约 2923 米,为环绕五华教育城道路,其中:北侧(教育一路)24 米路,长约 1544 米;西侧(布新南路)40 米路,长约 728 米;南侧(教育三路)20 米路,长约 651 米。建设内容主要包括道路工程、给排水工程、综合管线、照明、绿化、交通工程等。项目的建成带动了项目周边区域的规划发展,提高了区域人群的生活环境质量,完善配套市政设施和公共服务设施,有利于改善城市环境,推进城镇化进程,促进五华县的经济社会发展。

项目现状:该项目 2019 年 10 月开工,目前已完成给排水工程,综合管线、照明、绿化、交通工程、道路工程等正在推进,预计 2020 年 10 月竣工。

（四）项目资金筹措方案

五华县远恒佳教育城基础设施建设项目总投资 12680 万元，2020 年计划使用地方政府债券 5000 万元，未进行其他市场化融资，其余部分通过县本级财政资金解决。

（五）融资成本

五华县远恒佳教育城基础设施建设项目，计划总投资金额 12680 万元，本期计划发行债券规模 5000 万元，期限 10 年，假设融资利率 3.25%。上述债券每半年支付利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

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	应付利息	还本付息合计
已融资						
第一年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第二年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第三年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第四年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第五年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第六年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第七年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第八年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第九年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第十年	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3.25%	162.50	162.50
合计		5,000.00		3.25%	1,625.00	6,625.00

期后期间暂无融资,无相关融资成本。

（六）净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过出让平衡地块及广告收入等实现。

该项目2019年10月开工，预计2020年10月竣工，2021年1月开始运营。

项目建成后，主要以下收入来源：1、有长3000米、宽1.5米、高1米的地缆沟出

租给供电放高压电线，按照每立方米20元/月，全年收入约108万元；

2、道路两边可设置LED灯箱广告位5个，每年每个广告位2万元租金收入；大型广告牌1块，每年广告位15万元租金收入；预计全年广告收入25万元。上述收入全年合计133万元。该项目支出主要为出租收入应交税金及相关维护费用，约占收入的20%，全年支出约为26.6万元，则2021年至2030年净收入合计为1010.8万元。（2030年度按半年时间计算收入）

募投项目平衡地块为五华县琴江新区体育南路以北地块，四至范围：东至琴江路，南至体育南路，北至体育北路，西至体育东二路。经查询五华县土地交易中心土地出让信息，选取2017-2019年五华县出让土地3宗，基准地价参考上述出让土地价格。

预计出让地块周边土地出让情况表

序号	编号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总地价 (万元)	地面价格/楼面价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	4414242019PC027	五华县展昌新型环保建材有限公司竞得	水寨镇琴江四路旁	22431.15	3	67293.45	7200	3209/1069	2019年9月	住宅用地
2	4414242017N012	梅州市福穗房地产有限公司竞得	水寨镇华兴中路(原新华市场)	3192.16	4.9	15641.56	3900	12217/2493	2018年11月	住宅用地
3	4414242017N006	五华县益华投资有限公司竞得	水寨镇经济开发区工业大道旁	18788.99	3	56366.97	10655	5671/1890	2017年10月	住宅用地

五华县2017年至 2019 年全县生产总值(GDP)分别为8.15%、1.1%、3.4%，近三年平均增速4.2%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的增长，即增速4.2%。

(2) 项目产生的净现金流入

出让土地产生的净现金流入

五华县远恒佳教育城基础设施建设项目，假设本期债券募集资金投资项目提供的平衡地块自债券存续期第十年开始挂牌交易，项目土地全部于一年内出售完毕，接近三年 GDP 平均增速 4.2%计算。根据对提供资料的审核，分别以近三年 GDP 平均增速（4.2%）的100%，90%，80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第十年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表1

平衡地块	参考地块	占地面积	中标总地价(万元)	楼面价格	平衡地块容积率	出让日期	计算权重	时间修正系数	地价	平衡地块地价单价	GDP 增速	GDP 增速实现程度	地价增速修正系数	地价 2 (单位:元)	平衡地块土地面积	平衡地块土地收入(万元)
五华县琴江新区体育南路以北地块	水寨镇琴江四路旁	22431.15	7200	1069	2.8	2019 年 9 月	0.35	1	1047.62	5359.277	4.2%	100%	1.509	8087.149	25736.57	20,813.5476
	水寨镇华兴中路(原新华市场)	3192.16	3900	2493		2018 年 11 月	0.35	1.05	2565.297		3.78%	90%	1.449	7765.592		19,985.97
	水寨镇经济开发区工业大道旁	18788.99	10655	1890		2017 年 10 月	0.3	1.1	1746.36		3.36%	80%	1.392	7460.114		19,199.77

备注：地价增速修正系数=（100%+GDP增速）的10次方

地价1=楼面价格*容积率*权重

表2

GDP 增速	GDP 增速实现程度	土地收入(万元)	开发成本(万元)	政策成本(万元)	土地收益(万元)	项目收入	合计
4.2%	100%	20,813.55	956	956	18,901.55	1010.8	19912.35
3.78%	90%	19,985.97			18,073.97	1010.8	19084.77
3.36%	80%	19,199.77			17,287.77	1010.8	18298.57

根据上述计算，土地转让收益接近三年GDP平均增速（4.2%）的100%计算预计净收益为19,912.35万元，近三年GDP平均增速（4.2%）的90%计算预计净收益为19,084.77万元，近三年GDP平均增速（4.2%）的80%计算预计净收益为18,298.57万元。

(七) 本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及项目相关出租收入、广告收入等，土地未挂牌交易前需支付的付息资金通过自有资金安排，已纳入中长期财政预算。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益的现金流覆盖债券还本付息情况为：

五华县远恒佳教育城基础设施建设项目，按债券存续期第十年全部出售完土地。土地转让收益接近三年GDP平均增速（4.2%）的100%情况下，本息覆盖倍数为3；土地转让收益接近三年GDP平均增速（4.2%）的90%情况下，本息覆盖倍数为2.88；土地转让收益接近三年GDP平均增速（4.2%）的80%情况下，本息覆盖倍数为2.76。

金额单位：人民币万元

GDP 增速	GDP 增 速实现 程度	土地收益	项目收入	合计	发债 期限 (年)	债务本息 合计	覆盖倍数
4.2%	100%	18,901.55	1010.8	19912.35	10	6,625.00	3
3.78 %	90%	18,073.97	1010.8	19084.77			2.88
3.36 %	80%	17,287.77	1010.8	18298.57			2.76

(八) 项目风险控制

(1) 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。

（2）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。

（九）主管部门责任

本次债券募投项目主管部门是五华县住房和城乡建设局。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为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。