

**2020 年广东省交通基础设施专项债券（五期）和平县赣深客专和平东站前广场及配套
工程建设项目情况**

实施单位盖章：和平县地方公路管理站



主管部门盖章：和平县交通运输局



财政局盖章：和平县财政局



日期：二〇二〇年四月

本次和平县赣深客专和平车站前广场及配套工程建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为20,000.00万元。项目将严格按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、根据党的十九大会议精神和广东省“十三五”规划，河源市作为广东省粤东西北地区发展对象，在促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作中，需要抓好交通基础设施、产业园区、中心城区“三大抓手”，推进广东省对口帮扶工作，振兴实体经济，加快推进基本公共服务、基础设施建设，着力推动珠三角和粤东西北一体化发展，提升粤东西北地区经济实力和整体竞争力。

2、2019年10月31日，和平县发展和改革局作出《关于和平县赣深客专和平车站前广场及配套工程建设项目可行性研究报告的批复》（和发改【2019】336号），该批复同意和平县地方公路管理站建设本项目，明确和平县赣深客专和平车站前广场及配套工程建设项目建设地点位于和平县阳明镇均联村，建设内容为新建站前广场48,200.00平方米（人行广场、公交停车场、出租车停车场、社会停车场、铁路社会停车场），道路建设工程，土地征收工程及平整等相关配套工程建设，项目总占地面积152,812.61平方米。项目总投资为92,000.00万元。

（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	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	111.00	113.00	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

和平县赣深客专和平站前广场及配套工程建设项目估算总投资为 92,000.00 万元，建设地点位于河源市和平县和平站站前，总用地面积约 803,857.35 m²，包括 4 条共 11,560.00 米长道路、1 个站前广场、站前公园工程以及相关的配套建设工程。计划安排 10 个季度（2019 年第四季度至 2022 年第一季度）完成，目前已开始前期工作。

表 2: 和平县赣深客专和平站前广场及配套工程建设项目

项目概况			项目总投 资（万元）	计划发行 债券规模 （万元）	计划本次 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				

建设地点位于河源市和平县和平东站站前。	<p>和平县赣深客专和平东站前广场及配套工程建设项目包括三个工程：</p> <p>(1) 道路工程 大城环路建设地点位于河源市和平县省道 S339 和平段；经九路、经六路、西一路建设地点均位于河源市和平县和平东站站前。</p> <p>(2) 站前广场 站前广场建设地点位于河源市和平县和平东站站前。</p> <p>(3) 站前公园 站前公园建设地点位于河源市和平县和平东站站前。项目总用地面积约 803,857.35 m², 包括 4 条共 11,560.00 米长道路、1 个站前广场、站前公园工程以及相关的配套建设工程。计划安排 10 个季度(2019 年第四季度至 2022 年第一季度) 完成, 目前已开始前期工作。</p>	交通基础设施	92,000.00	73,600.00	20,000.00	53,600.00
---------------------	---	--------	-----------	-----------	-----------	-----------

(1) 项目主体资格

表3: 项目主体情况

名 称	和平县地方公路管理站
统一社会信用代码	12441624456972457J
住 所	广东省河源市和平县城教育路 64 号
负责人	林益安
机构性质	事业单位

颁发日期	2016 年 05 月 09 日
------	------------------

本项目主体和平县地方公路管理站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

和平县赣深客专和平站前广场及配套工程建设项目，计划安排 10 个季度（2019 年第四季度至 2022 年第一季度）完成，目前已开始前期工作。

（3）项目资金到位及使用情况

本项目计划发行专项债券融资 73,600.00 万元，占项目总投资 80.00%，其中本次计划申请专项债券融资 20,000.00 万元，项目资本金 18,400.00 万元，占总项目投资的 20.00%，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。资金用于道路工程、站前广场工程、站前公园工程以及相关的配套建设工程。

二、经济社会效益分析

（一）项目建设是完善区域路网结构及市政配套设施，推动沿线土地开发的需要。高铁新城作为和平县“四区”之一，规划建设好道路及相关基础设施，有利于区内未来发展蓝图的顺利展开，为区域现状打开新的面貌。市政路网及相关基础设施的建设不仅将极大改善区域交通状况，还将带动公共交通、供水、排水、防洪、电力供应、煤气供应、园林绿化、环境卫生、消防等城市基础的完善。因此市政路网是城市改造和城市新区建设中基础性的工作。项目建设将极大

优化片区的城市基础设施，为第三产业特别是旅游业、房地产业、商贸业、现代物流业、现代服务业的发展创造了发展环境，项目的建设将极大改善区域城乡居民的生活条件，促进区域经济的持续快速发展。

（二）本项目建设有利于区域经济的发展和城市交通规划的实施。本项目的建设符合和平县城交通规划发展的要求，是完善城市路网结构的需要。通过路网建设，城市交通基础设施得到较大改善，使城市交通体系逐步完善，功能得到提升。使城市道路、市政设施和公共交通等建设有了可靠的资金保障，为和平县的快速发展提供必要的硬件基础。本项目的建设同时能展示和平县现代城镇的风采，丰富了城镇文化内涵，提升了城镇文明的品位，进一步改善了城镇的形象。本项目建设促进和平县城市化的建设，将有效地完善道路网络，提高运输服务能力，有利于改善人民的生活环境，提高居民的生活质量。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

本项目计划发行专项债券融资 73,600.00 万元，占项目总投资 80.00%，其中本次计划申请专项债券融资 20,000.00 万元，项目资本金 18,400.00 万元，占总项目投资的 20.00%，由地方财政部门根据项目建设进度计划，统筹安排到位。本次计划通过发行专项债券融资 20,000.00 万元，债券期限 10 年，假设融资利率 3.25%。

（二）资金筹措方案

和平县赣深客专和平车站前广场及配套工程建设项目总投资约 92,000.00 万元，目前已通过政府债券融资 0 元，计划发行专项债券融资 73,600.00 万元，占项目总投资 80.00%，其中本次计划申请专项债券融资 20,000.00 万元，项目资本金 18,400.00 万元，占总项目投资的 20.00%，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

和平县赣深客专和平车站前广场及配套工程建设项目收入来源：广告牌租赁收入、停车位收入、土地出让收入。

1. 广告牌租赁收入和停车收入。

项目完成投入使用后，根据目前市场租赁单价，灯旗广告租赁收入按 350.00 元/月/面，三面翻广告租赁收入按 12.00 万元/年/面，停车位按 5.00 元/小时/个，一天按 8 小时，一年按 365 天进行测算，项目建设灯旗广告牌共 1233 个，三面翻广告牌共 4 个，社会停车场及铁路社会停车场共 351 个停车位。

预计 2022 年投入使用，运营期 8 年（2022 年至 2029 年），经测算 2022 年项目自身运营收入共计 917.36 万元，2023 年至 2029 年广告牌出租单价和停车位出租单价按 5.00% 逐年递增（河源市 2017-2019 年 GDP 增速分别为 5.10%、6.30% 和 5.50%，近三年平均增速 5.63%，此次预测按照谨慎性原则，

按 5.00%增长进行广告出租单价和停车位出租单价测算)。
 停车位停放率逐年递增(2022 年 50%、2023 年 70%、2024 年-2025 年 80%、2026 年-2029 年 90%)，项目运营期预测运营收入共计 10,292.25 万元。

表4：项目自身收益汇总表

序号	年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	广告牌租赁收入(万元)			661.86	694.95	729.70
1	灯旗收入(万元)			517.86	543.75	570.94
	出租单价(元/月/面)			350	367.50	385.88
	出租数量(面)			1233	1233	1233
2	三面翻收入(万元)			144.00	151.20	158.76
	出租单价(万元/年/面)			12	12.60	13.23
	出租数量(面)			4	4	4
二	停车位收入(万元)			255.50	375.585	450.702
1	停车位数量(个)			351	351	351
	出租单价(元/小时/个)			5	5.25	5.51
	停放率			50.00%	70.00%	80.00%
	小计			917.36	1,070.54	1,180.40
序号	年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一	广告牌租赁收入(万元)	766.19	804.49	844.72	886.96	931.30
1	灯旗收入(万元)	599.49	629.46	660.94	693.98	728.68
	出租单价(元/月/面)	405.17	425.43	446.70	469.03	492.49
	出租数量(面)	1233	1233	1233	1233	1233
2	三面翻收入(万元)	166.70	175.03	183.78	192.97	202.62
	出租单价(万元/年/面)	13.89	14.59	15.32	16.08	16.89
	出租数量(面)	4	4	4	4	4
二	停车位收入(万元)	473.24	560.79	588.83	618.27	649.18
1	停车位数量(个)	351	351	351	351	351

	出租单价（元/小时/个）	5.79	6.08	6.38	6.70	7.04
	停放率	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
	小计	1,239.42	1,365.28	1,433.54	1,505.22	1,580.48
	合计	10,292.25				

2. 土地出让收入

本项目根据和平县地方公路管理站提供的数据，客专和平东站前广场及配套工程建设项目有 1 块土地可以出让，用于偿还专项债券本息。土地信息如下：

表5：项目可出让土地信息表

项目名称	项目位置	四至范围	项目实施方	可出让面积（m ² ）	住宅、商住面积（m ² ）	容积率	计划出让时间
和平县赣深客专和平东站前广场及配套工程建设项目	河源市和平县和平东站附近	东至经十路 南至纬二路 西至经八路 北至环城北路	和平县地方公路管理站	300,000.00	300,000.00	2.5	2022 年-2030 年

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

根据和平县土地储备中心提供的土地出让信息，自 2017 年至今，选取和平县周边综合开发商住用地地块 2 宗。本次评价参考和平县周边 2 宗商住用地地块土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

表6：项目周边土地出让情况表（商住）

项目	地块	区位	占地面积（m ² ）	容积率	建筑面积（m ² ）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	和平县福和产业转移园内 21-1 号	园内	31,895.00	2.5	79,737.50	15,346.93	1,924.00	2019.06.28	住宅兼容商业
2	和平县福和产业转移园内 D-1-01-01 地块	园内	14,558.30	2.5	36,395.75	4,718.35	1,296.00	2018.07.19	住宅兼容商业

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

商住用地参照上述 2 宗土地出让情况、当地基准地价和项目用地的实际情况进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定。具体计算如下表：

表7：项目区域土地价格预测表（商住）

序号	项目地块	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	权重	计算权重 (元/平方米)
1	和平县福和产业转移园内 21-1 号	31,895.00	79,737.50	15,346.93	1,924.00	0.60	1,154.00
2	和平县福和产业转移园内 D-1-01-01 地块	14,558.30	36,395.75	4,718.35	1,296.00	0.40	518.00
	综合楼面地价					1.00	1,673.00

和平县赣深客专和平车站前广场及配套工程建设项目，商住规控容积率预测为 2.5，可出让土地面积 300,000.00 m²，其中商住可出让土地面积 300,000.00 m²。按以上成交实例，河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况，预测该项目 2020 年商住可出让土地楼面单价为 1,673.00 元/m²，地面单价为 4,182.00 元/m²。

河源市 2017-2019 年增速分别为 5.10%、6.30%和 5.50%，近三年平均增速 5.63%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的 growth，即增速 5.63%。

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率按河源市近三年 GDP 平均增速 5.63%测算，现预测项目出让区土地价格如下：

表8：项目区域出让土地价格预测表

地区	性质	单位	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
和平县	商住	楼面地价（元/m ² ）	4,182.00	4,417.45	4,666.15	4,928.85	5,206.35
地区	性质	单位	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
和平县	商住	楼面地价（元/m ² ）	5,499.46	5,809.08	6,136.14	6,481.60	6,846.51

（3）土地出让收入预测

2020 年至 2029 年计划出让土地情况如下：

表9：土地出让情况表

单位：m ²					
项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
居住用地	-	-	33,300.00	33,300.00	33,300.00
项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
居住用地	33,300.00	33,300.00	33,300.00	33,300.00	33,300.00
合计	266,700.00				

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（以 2017-2019 年河源市 GDP 平均增速 5.63%为土地价格增长率），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地价格增速为 2017-2019 年河源市 GDP 平均增速 5.63%，即增幅 5.63%。

表10：项目土地出让收入表

金额单位：万元						
地区	可用于资金平衡的土地	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
和平县	商住	-	-	15,553.83	16,429.51	17,354.49
地区	可用于资金平衡的土地	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年

和平县	商住	18,331.55	19,363.62	20,453.79	21,605.34	22,821.72
合计		151,913.83				

经测算，2022年至2029年土地出让价格按2017-2019年河源市GDP平均增速5.63%递增，项目运营期预测土地出让收入共计151,913.83万元。

（二）融资成本

1. 项目本次拟筹集专项债券资金20,000.00万元，计划于2020年发行债券资金20,000.00万元，债券发行期限为10年，假设债券利率为3.25%，利息按半年支付，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 11: 本次债券融资还本付息明细表

金额单位: 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	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第二年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第三年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第四年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第五年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第六年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第七年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第八年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第九年	20,000.00		20,000.00	3.25%	650.00	650.00
第十年	20,000.00	20,000.00	0.00	3.25%	650.00	20,650.00
合计		20,000.00		-	6,500.00	26,500.00

本期债券，还本付息总金额为26,500.00万元。

2. 项目计划发行专项债券融资 73,600.00 万元，其中本次计划申请专项债券融资 20,000.00 万元，计划后续债券融资 53,600.00 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 12: 计划债券融资还本付息表

金额单位：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	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第二年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第三年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第四年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第五年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第六年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第七年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第八年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第九年	73,600.00		73,600.00	3.25%	2,392.00	2,392.00
第十年	73,600.00	73,600.00	0.00	3.25%	2,392.00	75,992.00
合计		73,600.00		-	23,920.00	97,520.00

注：考虑到项目融资计划实现的不确定性，按照项目整体计划融资总额测算还本付息成本

计划发行债券还本付息总金额为 97,520.00 万元。

（三）项目预期产生的现金流

1. 项目运营收益预测

项目运营期累计可实现广告牌租赁收入、停车位收入共计 10,292.25 万元。

2. 土地出让收益预测

土地出让收益计算时都扣除了自身的成本部分，所以本报告中未计算成本，假设按计划出让时间 2020 年开始土地挂牌交易，2022-2029 年分期转让。

财政根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按 5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于县区土地收购储备。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息之后，剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

预计土地价格增速为 2017-2019 年河源市 GDP 平均增速 5.63%，即增幅 5.63%。

经测算，项目运营期累计可实现土地出让收入共计 144,318.14 万元，可用于资金平衡的运营收益共计 144,318.14 万元。

表 13: 土地出让收益预测表

金额单位：万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	151,913.83
二	用于资金平衡 土地相关收益	144,318.14
1	土地出让收入	151,913.83
2	政府收益 (1*5%)	7,595.69
3	政策性基金 (1*5%)	7,595.69

4	可返还土地成本(1-2)	144,318.14
5	可返还政府收益(2-3)	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益(4+5)	144,318.14

根据上述测算，本项目可累计实现用于资金平衡相关收益 154,610.40 万元。

(四) 融资收益平衡情况

1. 本次债券融资还本付息保障倍数

本次融资项目收益为广告牌、停车位和土地挂牌交易产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

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 154,610.39 万元，能够覆盖债券本息金额 26,500.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 5.83 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。

表14：本次债券融资还本付息保障倍数

金额单位：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		650.00	650.00	154,610.39
2	第二年		650.00	650.00	
3	第三年		650.00	650.00	
4	第四年		650.00	650.00	
5	第五年		650.00	650.00	
6	第六年		650.00	650.00	
7	第七年		650.00	650.00	
8	第八年		650.00	650.00	

9	第九年		650.00	650.00	
10	第十年	20,000.00	650.00	20,650.00	
合计		20,000.00	6,500.00	26,500.00	
本息覆盖倍数				5.83	

2. 计划债券融资还本付息保障倍数

本次融资项目收益为广告牌、停车位和土地挂牌交易产生的现金流入，建设期需支付的资金利息由项目建设金支付。

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 154,610.39 万元，能够覆盖债券本息金额 97,520.00 万元，债券本息偿付保障倍数约为 1.59 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。

表15：计划债券融资还本付息保障倍数

金额单位：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		2,392.00	2,392.00	154,610.39
2	第二年		2,392.00	2,392.00	
3	第三年		2,392.00	2,392.00	
4	第四年		2,392.00	2,392.00	
5	第五年		2,392.00	2,392.00	
6	第六年		2,392.00	2,392.00	
7	第七年		2,392.00	2,392.00	
8	第八年		2,392.00	2,392.00	
9	第九年		2,392.00	2,392.00	
10	第十年	73,600.00	2,392.00	75,992.00	
合计		73,600.00	23,920.00	97,520.00	

本息覆盖倍数	1.59
--------	------

（五）总体评价

综上所述，预计本次债券融资还本付息保障倍数为 5.83 倍，计划债券融资还本付息保障倍数为 1.59 倍，项目收益可以覆盖融资成本。本项目融资收益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地方公路管理站，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。

（四）在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。

（五）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还。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。