

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

雷州市现代农业产业园基础设施工程项目情况

实施单位盖章：雷州市创元农业发展有限公司



主管部门盖章：雷州市国有资产管理局



财政局盖章：雷州市财政局



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（五期）

雷州市现代农业产业园基础设施工程项目情况

一、项目基本情况

本次雷州市现代农业产业园基础设施工程项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 8,000 万元,假定票面利率 3.25%,期限十年,从 2020 年起计算利息,在债券存续期每半年支付一次债券利息,自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 10,600.00 万元。按照财政部要求,此次专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

（一）湛江市总体情况介绍

湛江市政府 2020 年总体规划：坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，全面深化市场化改革、扩大高水平开放，聚力推进“一通道、一港区、一示范”建设，大力推进“四大抓手”、做好“四篇文章”、实施“五大产业发展计划”，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，加快建设省域副中心城市，全力打造现代化沿海经济带重要发展极，为全面建成小康社会打下决定性基础。

2020 年我市经济社会发展的预期目标：地区生产总值增长 5%左右；规模以上工业增加值增长 6%左右；固定资产投资增长 6%左右；社会消费品零售总额增长 7.5%；外贸进出口总额增长 3%；实际利用外资增长 8%；一般公共预算收入增长 5%；港口货物吞吐量增长 8.4%；居民人均可支配收入增长 7%；居民消费价格指数涨幅控制在 3%左右；城镇登记失业率控制在 3.5%以内。

（二）募投项目情况

1.项目所处区域情况

项目位于湛江雷州市，2017-2019 年，雷州市分别实现一般公共预算收入 4.49 亿元、5.52 亿元、5.87 亿元，雷州市政府性基金收入分别为 5.28 亿元、10.68 亿元、19.42 亿元。

表 1：雷州市 2017-2019 年度财政经济情况

单位：亿元

年度	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	287.27	291.76	324.13
一般预算收入	4.49	5.52	5.87
政府性基金收入	2.37	12.24	5.44
其中：国有土地出让收入	2.14	11.66	4.93
政府性基金支出	5.28	10.68	19.42
其中：国有土地出让支出	4.21	9.24	17.36

2.项目情况

(1) 项目概况

表 2：项目发债情况

单位：万元

项目概况		项目总投资（万元）	计划发行债券规模（万元）	计划发行本批专项债券总规模（万元）
所处地市 区域	项目名称			
雷州市	雷州市现代农业产业园基础设施工程项目	18,943.97	8,000	8,000

(2) 项目建设内容

本项目主要建设内容包括道路工程、污水处理工程、园区大门标志及服务大厅、配电工程、绿化工程等工程：建设园区主干道，路基宽 32 米，长 3114 米；次干道，路基宽 24 米，长 1250 米；路基宽 20 米，长 2640 米；配套建设排水、路灯、绿化等设施。污水处理工程：建设 1 座污水处理厂，占地面积 35.21 亩，首期设计处理能力 5000t/d；敷设污水管网 5300 米，排水干管 4500 米。园区大厅建筑面积 500m²。配电工程：新建供配电所，配置 2 台 SCB13-1000/10 型干式变压器，电线电缆 11km。绿化工程：园区内防护绿地，广场绿地工程。

(3) 项目立项文件或实施依据

1) 2018 年 8 月 22 日取得雷州市国土资源局《关于雷州市现代农业产业园基础设施工程用地选址意见的复函》（雷国土资函[2018]521 号）；

2) 2018 年 8 月 29 日取得雷州市住房和城乡建设局《关于雷州市

现代农业产业园基础设施项目选址意见的复函》(雷住建函[2018]406号);

3) 2018年9月17日取得雷州市发展和改革局《关于雷州市现代农业产业园基础设施工程可行性研究报告的批复》(雷发改[2018]278号);

4) 2018年11月28日通过公开招标方式确定广东省基础工程集团有限公司为中标单位,目前已开工建设;

5) 2019年3月21日取得广东省发展改革委员会《广东省发展改革委关于下达广东省2019年重点建设项目计划的通知》(粤发改投资[2019]98号);

6) 2019年5月6日取得《开工令》;

7) 2019年9月16日取得雷州市环境保护局《关于雷州市现代农业产业园基础设施工程建设项目环境影响报告书的批复》(雷环建[2019]24号);

8) 本项目属于产业园区建设项目,建设用地规划许可证、国有土地使用证无需办理;建设工程规划许可证、建设工程施工许可证正在办理中。

9) 该项目已完成工程总进度50%。

本次雷州市现代农业产业园基础设施工程项目项目已通过广东鸿峰律师事务所合法性审核。

(4) 项目主体资格

统一社会信用代码	91440882MA51FM3759
名称	雷州市创元农业发展有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
经营范围	农、林、牧业项目开发、投资;农业种植,畜牧养殖;农产品收购、加工、销售;城市及农村基础设施建设;农业产业园建设;防洪、农田水利工程,道路工程;农田土地整理;生态功能保护区管理服务;农田水利综合整治;耕地升级改造,农田水利配套设施建设改造;土壤修复;提供土地流转服务;生态农业观光服务;农业机械化服务;农业技术服务及培训;农业机械租赁。(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。)
住所	雷州市雷城镇雷湖南路008号食品总公司办公室(仅作办公用途)
法定代表人	陈国平
注册资本	¥2,000万元
经营期限	2018年03月27日至长期

登记机关	雷州市市场监管局
------	----------

二、经济社会效益分析

本次债券涉及的主要为雷州市现代农业产业园的基础设施建设项目，基础设施是指为社会生产和居民生活提供公共服务的物质工程设施，是用于保证国家或地区社会经济活动正常进行的公共服务系统。基础设施建设具有所谓“乘数效应”，即能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。一个国家或地区的基础设施是否完善，是其经济是否可以长期持续稳定发展的重要基础。

通过本项目的示范作用带动雷州市整体经济的发展，促进当地生产的产业化进程。并以此为基础，为返乡创业农民和大学生提供更多发展机会和创业平台。使雷州市从现有的传统单一农业模式转型为多元化、产业化经济发展大县，带领当地农民脱贫致富。

三、项目投资估算及资金筹措方案

雷州市现代农业产业园基础设施工程项目项目合计总投资18,943.97万元，本次计划使用地方政府债券融资8,000万元。

表3：项目资金筹措情况

单位：万元

项目名称	项目总投资	市场化融资资金（如银行贷款等）	非融资资金			地方政府专项债券融资		
			单位自有资金	财政性资金	其他	本次专项债券发行金额	以前发行专项债券金额	以后计划发行专项债券金额
雷州市现代农业产业园基础设施工程项目	18,943.97	—	—	10,943.97	—	8,000.00	—	—
合计	18,943.97	—	—	10,943.97	—	8,000.00	—	—

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益预测

根据项目单位提供的相关资料，预测污水日处理量平均为0.77万吨/日，单价4.38元/吨，污水处理年收入： $0.77 \times 4.38 \times 365 = 1,231.00$ 万元。

（二）运营成本测算

根据项目单位提供的相关资料，项目成本较低，假定其运营成本为收益的5.36%，即年运营成本： $1,231.00 \times 5.36\% = 65.98$ 万元。

经测算，按计划该项目2021年投入使用，建设期3年，预计在债券存续期间累计运营结余合计： $(1,231.00 - 65.98) \times 9 = 10,485.18$ 万元。

（三）融资成本

发行人拟发行 2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）募集资金用于雷州市现代农业产业园基础设施工程，合计发行金额 8,000.00 万元。假定票面利率 3.25%，期限十年，从 2020 年起计算利息，在债券存续期每半年支付一次债券利息，自发行之日起十年债券存续期应付本付息合计 10,600.00 万元，详情如下表：

表 4：本期拟发行债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年			8,000.00	3.25%	260.00
第二年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00
.....	260.00
第十年	8,000.00	8,000.00	—	3.25%	260.00
合计	—	8,000.00		—	2,600.00
本息合计	10,600.00				

（四）项目资金测算平衡表

1. 基本假设条件及依据

本次发行债券的雷州市现代农业产业园基础设施工程为基础建设项目，主要目的为推进雷州市现代农业产业园建设。项目建设对相关的综合开发用地的价值提升能起到较大作用，鉴于预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以用相关地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

该等土地储备项目位于雷州市。经查询近几年湛江市该等土地储备项目周边（鉴于部分土地项目周边缺乏土地出让的记录，因此我们选取了该区域其他土地的土地出让信息，并做加权修正，以下报告中不再单独说明）土地出让信息，选取周边 5 宗出让的相关土地的土地出让信息作为预测土地价格的基准，考虑到个别土地不具可比性，我们咨询了专业的评估师，并对其做了相应的修正。

湛江市统计信息公布的湛江市 2015-2019 年全市实现地区生产总值（GDP）同比增速分别为：8.5%、7.9%、6.8%、6.0%、4.0%，近五

年平均增速 6.64%。此次测算假定未来土地价格增速为湛江市近五年 GDP 平均增速 6.64%。

2. 出让产生的净现金流入

假设用于资金平衡的土地从本次融资起第七年开始土地挂牌交易,且于一年内出让完毕。分别按湛江市近五年 GDP 平均增速(6.64%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长,以融资开始日起第七年末土地挂牌交易计算现金流入。根据国家和广东省的文件,土地出让收入需剔除四项政策基金。预计征地成本和相关税费一般占土地出让收入的 30%-40%之间,基于谨慎性原则,按土地出让收入的 60%作为上述政策基金的计提基数,扣除后作为土地出让的收益,如该土地项目已经发行了专项债券,还需扣除应付的债券本息。经测算,本次评价可用于资金平衡土地相关收益情况如下表:

表 5: 用于资金平衡土地相关收益情况表

单位:万元

项目	按增速 6.64% (100%) 增速预计第七年末出让土地收益	按增速 6.64% (90%) 增速预计第七年末出让土地收益	按增速 6.64% (80%) 增速预计第七年末出让土地收益
雷州市现代农业产业园基础设施工程	30,370.96	29,036.95	27,752.16

(三) 可用于资金平衡的收益情况

经测算,按土地价格增速(6.64%)的 100%、90%、80%测算,用于资金平衡的第七年末土地收益和项目收益合计分别为 40,856.14 万元、39,522.13 万元 38,237.34 万元,详情如下表:

表 6: 资金平衡收益情况

单位:万元

序号	项目	按增速 6.64% (100%) 增速预计第七年末土地收益和项目收益	按增速 6.64% (90%) 增速预计第七年末土地收益和项目收益	按增速 6.64% (80%) 增速预计第七年末土地收益和项目收益
1	可用于资金平衡的土地收益	30,370.96	29,036.95	27,752.16

2	可用于资金平衡 的项目收益	10,485.18	10,485.18	10,485.18
3	用于资金平衡的 相关收益合计	40,856.14	39,522.13	38,237.34

（五）还本付息的测算

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数情况如下：

1、按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 100%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.85（详见下表 7）；

2、按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.73（详见下表 8）；

3、按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.61（详见下表 9）。

表 7：按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 100%比例计算本息覆盖倍数

单位:万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		260.00	260.00	40,856.14
第二年		260.00	260.00	
.....		260.00	260.00	
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00	
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00	
本息覆盖倍数	3.85			

表 8：按湛江市近五年平均 GDP 增速（6.64%）的 90%比例计算的本息覆盖倍数

单位:万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		260.00	260.00	39,522.13
第二年		260.00	260.00	
.....		260.00	260.00	
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00	
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00	
本息覆盖倍数	3.73			

表 9: 按湛江市近五年平均 GDP 增速 (6.64%) 的 80%比例计算的本息覆盖倍数

单位:万元

年度	借贷本息支付			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		260.00	260.00	38,237.34
第二年		260.00	260.00	
.....		260.00	260.00	
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00	
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00	
本息覆盖倍数	3.61			

经过以上测算,在对项目自身收益和相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下,本次评价的雷州市现代农业产业园基础设施工程,在土地挂牌出让价格分别以湛江市近五年平均 GDP 增速 (6.64%) 的 100%、90%、80%比例增长时,预期土地出让收入对应的政府性基金收入及项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益和融资的平衡。

(六) 总体评价

综上所述,项目收益可以覆盖融资成本,项目融资平衡情况已经湛江润泰会计师事务所审计通过,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

本项目主管部门为雷州市国有资产管理局。项目主管部门和单位在依法依规、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。

