

2020 年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程项目情况

实施单位盖章：廉江市恒达投资有限公司



主管部门盖章：广东廉江经济开发区管理委员会



财政局盖章：廉江市财政局



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）

### 廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程项目情况

#### 一、项目基本情况

本次廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 4,000 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，自发行之日起债券存续期应还本息合计 5,300.00 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

项目位于湛江廉江市，2017-2019 年，廉江市分别实现一般公共预算收入 11.69 亿元、12.09 亿元、12.82 亿元，廉江市政府性基金收入分别为 6.54 亿元、7.41 亿元、18.92 亿元，财政收入保持稳定。

表 1：廉江市 2017-2019 年度财政经济情况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	530.68	562.54	493.55
一般预算收入	11.69	12.09	12.82
政府性基金收入	6.54	7.41	11.11
其中：国有土地出让收入	5.66	6.52	9.91
政府性基金支出	8.94	5.33	18.92
其中：国有土地出让支出	7.43	4.56	12.97

随着廉江市经济和社会事业的不断发展，扶贫产业园建设在脱贫攻坚工作中的作用进一步加强，作为依托扶贫资金项目的扶贫产业园符合廉江的整体布局，可以实现资源配置有效合理，促进专业化生产和企业规模扩大及劳动力转移，对全面提高农民生活水平、彻底解决贫困人口的生活、生产困难，打造和谐、稳定、富裕的新农村具有特别重要的意义。

## 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	计划发行债券规模	计划发行本批专项债券总规模
所处地市 区域	项目名称			
廉江市	廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程	16,133.05	4,000.00	4,000.00

### (2) 项目建设内容

本项目为廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程，主要新建厂房 54321 平方米，新建综合培训楼 4140.9 平方米，新建员工宿舍 4138.8 平方米，同时建道路、围墙等相关配套设施。



### (3) 项目立项文件或实施依据

1) 本项目于 2019 年 11 月 29 日取得廉江市发展和改革局《关于廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程项目建议书的批复》(廉发改产业[2019]2 号)；

2) 2019 年 12 月 6 日取得廉江市发展和改革局《关于廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程可行性研究报告的批复》(廉发改产业[2019]3 号)；

3) 2020 年 2 月，通过公开招标方式确定广东新长安建筑设计院有限公司为本项目勘察设计的中标单位；

4) 扶贫产业园用地原从昌发集团购得，正在办理建设用地规划许可证的变更，有不动产登记证。

本次廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程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	91440881686413212N
名称	廉江市恒达投资有限公司
类型	其他有限责任公司
经营范围	对工业园区开发、房地产开发、基础设施建设、环保项目投资及经营。(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	廉江市九洲江工业道中
法定代表人	林武
注册资本	¥ 3,300.00 万元
经营期限	2009 年 4 月 10 日至长期
登记机关	廉江市市场监管局

## 二、经济社会效益分析

经过本项目的实施，可为周边各村贫困人口提供就业岗位，为贫困人口提供相对稳定的工资性收入从而达到造血性脱贫的目标。

本项目扶贫产业园建设在脱贫攻坚工作中的作用进一步加强，作为依托扶贫资金项目的扶贫产业园符合全乡整体布局，可以实现资源配置有效合理，促进专业化生产和企业规模扩大及劳动力转移，对全面提高农民生活水平、彻底解决贫困人口的生活、生产困难，打造和诸、稳定、富裕的新农村具有特别重要的意义。

本扶贫产业园也势必成为发展廉江经济的增长点，其产生社会效透，经济效益是不可估量的。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程合计总投资16,133.05万元，本次计划使用地方政府债券融资4,000万元。

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
廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程	16,133.05	-	-	12,133.05	-	4,000.00	-	-
合计	16,133.05	-	-	12,133.05	-	4,000.00	-	-

### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

#### (一) 预期收益预测

经测算，该项目建设后平均每年收入为1,136.86万元，详情如下：

1. 厂房出租收入：厂房面积54,321.00平方米、出租均价8.00元每月每平方米，测算厂房出租年收入=54,321.00×8.00×12÷10,000.00=521.48万元。

2.办公楼出租收入：新建办公楼面积 4,140.90 平方米、出租均价 20.00 元每月每平方米，测算办公楼出租年收入= $4,140.90 \times 20.00 \times 12 \div 10,000.00=99.38$  万元。

3.宿舍出租收入：宿舍 130 间、每间宿舍租金 100.00 元/天，每月按 30 天，测算宿舍出租年收入= $130 \times 100.00 \times 30 \times 12 \div 10,000.00=468.00$  万元。

4.停车位出租收入：停车位 100 个、每个租金 400.00 元/月，测算停车位出租年收入= $100 \times 400.00 \times 12 \div 10,000.00=48.00$  万元。

## （二）运营成本测算

根据项目单位提供的资料，该项目运营成本预计约为收入的 21.81%，即每年平均为 248.00 万元。

## （三）融资成本

发行人拟发行 2020（第二批）其他专项债券募集资金用于廉江市扶贫产业园厂房及配套设施扩建工程，合计发行债券 4,000.00 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，自发行之日起债券存续期应还本息合计 5,300.00 万元，详情如下：

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 1 年			4,000.00	3.25%	130.00
第 2 年	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00
.....	4,000.00		4,000.00	3.25%	130.00
第 10 年	4,000.00	4,000.00	—	3.25%	130.00
合计	—	4,000.00		—	1,300.00
本息合计	5,300.00				

## （四）项目资金测算平衡表

按计划该项目 2022 年投入使用，在十年债券存续期间，减去建



设期 2 年，累计运营结余合计 7,110.88 万元，具体测算情况如下表。

表 5：具体测算情况

单位：万元

债券存续期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	...	第 9 年	第 10 年	合计
1、厂房出租收入	521.48	521.48	521.48	...	521.48	521.48	4,171.84
2、办公楼出租收入	99.38	99.38	99.38	...	99.38	99.38	795.04
3、宿舍出租收入	468.00	468.00	468.00	...	468.00	468.00	3,744.00
4、停车位出租收入	48.00	48.00	48.00	...	48.00	48.00	384.00
收入合计	1,136.86	1,136.86	1,136.86	...	1,136.86	1,136.86	9,094.88
减：运行成本	248.00	248.00	248.00	...	248.00	248.00	1,984.00
结余	888.86	888.86	888.86	...	888.86	888.86	7,110.88
债券本息合计	5,300.00						
覆盖倍数	1.34						

### （五）还本付息的测算

经过以上测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，债券存续期运营累计结余合计 7,110.88 万元。专项债券本息合计 5,300.00 万元。债券存续期内运营结余对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。项目预期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

本项目主管部门是广东廉江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。