

2020年广东省市政和产业园区基础设施专项债券（五期）

雷州市产研集聚区基础设施建设项目情况

实施单位盖章：雷州市科工贸和信息化局



主管部门盖章：雷州市科工贸和信息化局



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）

雷州市产研集聚区基础设施建设项目情况

一、项目基本情况

本次雷州市产研集聚区基础设施建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 10,000 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 13,250 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 2.37 亿元、12.24 亿元、5.44 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	雷州市产研集聚区基础设施建设项目	84953.07	10,000	10,000

(2) 项目建设内容

建设内容主要包括十二条道路建设工程、污水处理工程、雨水工程、燃气工程、电力工程、通信工程、海绵城市等地下管线综合工程、照明工程、桥梁工程，照明工程，绿化工程等其他道路附属工程以及场地整平，总里程约 13.40km，场地整平面积 2039.1 亩。

本次实施道路分别为环市北路、规划二路、规划三路、霞海路、工业园一路、工业园二路、工业园三路、工业园四路、工业园五路、工业园六路、工业园七路、官山湖东路，均为新建工程。场地整平范围为二期道路围合地块。

环市北路，西起奋勇南路，东至霞海路，全长 5.727km，为城市主干路，道路红线宽度 40m，双向六车道，设计速度 50km/h，下穿粤海铁路、广湛高铁，全线含桥梁两座；

规划二路，西起官山湖东路，东至工业园三路，全长 1.345km，为城市次干路，道路红线宽度 30m，双向四车道，设计速度 40km/h；

规划三路，西起官山湖东路，东至工业园三路，全长 1.345km，为城市支路，道路红线宽度 24m，双向四车道，设计速度 30km/h；

霞海路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.462km，为城市次干路，道路红线宽度 30m，双向四车道，设计速度 40km/h；

工业园一路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.445km，为城市支路，道路红线宽度 24m，双向四车道，设计速度 30km/h；

工业园二路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.452km，为城市支路，道路红线宽度 24m，双向四车道，设计速度 30km/h；

工业园三路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.552km，为城市支路，道路红线宽度 24m，双向四车道，设计速度 30km/h；

工业园四路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.613km，为城市主干路，道路红线宽度 40m，双向六车道，设计速度 50km/h；

工业园五路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.613km，为城市支路，道路红线宽度 24m，双向四车道，设计速度 30km/h；

工业园六路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.613km，为城市次干路，道路红线宽度 30m，双向四车道，设计速度 40km/h；

工业园七路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.619km，为城市支路，道路红线宽度 24m，双向四车道，设计速度 30km/h；

官山湖东路，南起环市北路，北至规划二路，全长 0.612km，为城市主干路，道路红线宽度 40m，双向六车道，设计速度 50km/h。

场地整平范围为一期道路围合地块，总面积约 2039.1 亩。

(3) 项目立项文件或实施依据

1) 2019 年 9 月 2 取得雷州市自然资源局《建设项目选址意见书》(选字第〔2019〕008 号)；

2) 2019 年 9 月 7 日取得市自然资源局《关于要求出具雷州市产研集聚区基础设施建设项目用地预审意见的复函》；

3) 2019 年 10 月 18 日取得雷州市发展和改革局《关于雷州市产研集聚区基础建设项目可行性研究报告的批复》(雷发改〔2019〕149 号)；

4) 2019年11月19日取得雷州市司法局《关于雷州市产研集聚区基础建设项目招标文件审查意见书》(雷司审字〔2019〕242号)；

5) 2019年11月26日取得雷州市住房和城乡建设局《关于对雷州市产研集聚区基础建设项目招标文件审查的意见》(雷住建函〔2019〕480号)；

6) 2020年1月3日，通过网上公开招投标方式确定太平洋建设集团有限公司为本项目勘察设计施工总承包的中标单位；

7) 本项目属于市政基础设施建设项目，建设用地规划许可证、国有土地使用证无需办理；

8) 本项目属于工程总承包(EPC)项目，工程勘察、设计、建设一并通过公开招标方式确定太平洋建设集团有限公司中标建设，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5%。

本次雷州市产研集聚区基础设施建设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	11440882MB2D10060A
机构名称	雷州市科工贸和信息化局
机构性质	机关
机构地址	雷州市雷州大道08号
负责人	周虎
赋码机关	中共雷州市委机构编制委员会办公室

二、经济社会效益分析

本项目的建设对接湛江奋勇经济区、东海岛的重要工业集聚区，有利于打造雷州市生态环境优美的教育研发基地；

本项目所在产研集聚区为雷州“两心、两轴、多组团”空间结构中的重要环节；园区毗邻奋勇高新区，打造以生态木材加工业、电子信息、节能环保其上下游产业等高新技术产业为主导，融合科技研发、商贸物流、生态休闲、住生活等功能于一体的生态型、创新型产研集

聚区；

本项目为新兴产业组团的建立和产业的发展提供基础保障，同时是雷州区域路网重要组成部分。

拟建工程投入运营后，将改善城区的交通条件，加速该区域的社会发展。由于交通的便利和对外联系的加强，将带动影响区内产业的快速发展，加强对粤港澳大湾区内特色鲜明、竞争力强、知名度高的高新技术企业的吸引力，促进新型产业项目的落地，整合园区基础资源；亦将提高项目建设区域人民的经济收入和生活水平。随着物质生活水平的提高，将有力地促进社会经济活动、医疗卫生、文化教育、通讯等事业的发展，这将最终提高城区居民的生活质量。

三、项目投资估算及资金筹措方案

雷州市产研集聚区基础设施建设项目项目合计总投资 84953.07 万元，本次计划使用地方政府债券融资 10,000 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
雷州市产研集聚区基础设施建设项目项目	84953.07	—	—	74,953.07		10,000.00	—	—
合计	84953.07	—	—	74,953.07		10,000.00	—	—

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益预测

本项目预计施工建设工期 1 年,预计 2020 年底前竣工投入使用,2021 年开始运营,具体经营情况如下:

1.出租规模:项目建成后可出租管线及广告位:通信管线、燃气管线、电力管线各一条,道路路灯广告牌 12 条路合计 850 个。假定广告牌出租率为 85%。

2.出租单价:根据建设单位提供相关资料,通信管线、燃气管线、电力管线年租金为 20 万元每条,道路路灯广告年租金为 0.05 万元每个。

3.通信管线、燃气管线、电力管线租赁年收入: $20 \times 3 = 60$ 万元;路灯广告牌年收入: $850 \times 0.05 \times 0.85 = 36.13$ 万元,合计 96.13 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,主要是税费等,假定其运营成本为收益的 30%,即年运营成本: $(60 + 36.13) \times 0.3 = 28.84$ 万元。

经测算,按计划该项目 2021 年投入使用,减去建设期 1 年,预计在债券存续期间累计运营结余合计: $(96.13 - 28.84) \times 9 = 605.61$ 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产研集聚区基础设施建设项目,合计发行金额 10,000.00 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 13,250.00 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			10,000.00	3.25%	325.00

第二年	10,000.00		10,000.00	3.25%	325.00
.....	325.00
第十年	10,000.00	10,000.00	-	3.25%	325.00
合计	-	10,000.00		-	3,250.00
本息合计	13,250.00				

(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产研集聚区基础设施建设项目为基础建设项目，主要目的为推进雷州市产研集聚区基础设施建设，促进经济社会发展。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 宗出让的相关用地土地的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值，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
雷州市产研集聚区基础设施建设项目	45,559.48	43,558.35	41,631.02

3.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 46,165.09 万元、44,163.96 万元 42,236.63 万元，详情如下表：

表 6：资金平衡收益情况表用于资金平衡土地相关收益情况表

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	45,559.48	43,558.35	41,631.02
2	可用于资金平衡的项目收益	605.61	605.61	605.61
3	用于资金平衡的相关收益合计	46,165.09	44,163.96	42,236.63

（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 3.48（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 3.33（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 3.19（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		325.00	325.00	46,165.09
第二年		325.00	325.00	
.....		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	3.48			

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		325.00	325.00	44,163.96
第二年		325.00	325.00	
.....		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	

本息覆盖倍数	3.33
--------	------

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		325.00	325.00	42,236.63
第二年		325.00	325.00	
.....		325.00	325.00	
第十年	10,000.00	325.00	10,325.00	
合计	10,000.00	3,250.00	13,250.00	
本息覆盖倍数	3.19			

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,本次评价的雷州市产研集聚区基础设施建设项目,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科工贸和信息化局。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。