

# 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）

## 濠江区教师发展中心及人力资源服务

### 产业园项目

### 项目情况

实施单位盖章：汕头市濠江区教育局



主管部门盖章：汕头市濠江区教育局



财政局盖章：汕头市濠江区财政局



日期：二〇二〇年四月

# 2020 年广东省民生服务专项债券（四期）

## 濠江区教师发展中心及人力资源服务

### 产业园项目

### 项目募投情况

#### （一）项目基本情况

本项目位于汕头市濠江区东湖教育片区教育园区，处于东湖路、东湖三路交界处，毗邻华南师范大学附属濠江实验学校，项目计划用地总面积约 200005 平方米(折合 30.00075 亩)，实际用地面积约 12296.591 平方米(折合 18.4448 亩)。项目总建筑面积约 4761836 平方米(含计容面积约 3600641 平方米，不计容面积约 1161195 平方米)，拟建设 2 栋单体建筑，分别为教师发展中心建筑和人力资源服务产业园建筑；1. 教师发展中心总层数为 10 层，总建筑面积为 24249 平方米，包含综合楼、培训楼、宿舍楼三个单元。2. 人力资源服务产业园层数为 13 层，总建筑面积为 13372.63 平方米，首层韶分配套辅助用房，部分作架空层，为活动用地使用为间，住宿人数为 192 人，套间宿舍共 34 间，住宿人数为 68 人。2 栋单体建筑地下层建设人防工程(兼地下停车场)，同时在 2 栋单体建筑中间区域建设旱喷广场、篮球场以及配套景观绿化、道路等相关设施。

本项目建设的主要目的是整合濠江区东湖教育片区教学研训资源，教师队伍建设和分层分类精准培训，更好地为教育行政部门提供决策咨询服务，为广大教师的专业发展提供专业支持；人力资源服务产业园的建设可以带动区域人力资源服务业蓬勃发展，服务濠江经济发展大局，为汕头发展提供人力支持和智力保障。

#### （二）预期经济效益分析

濠江区教师发展中心及人力资源服务产业园项目建成后，拥有独立校园，能满足本地区开展教师培训、教研、科研、培训和教育信息化工作需要，能承担 300 人以上专项集中培训，同时提供人才安居和人力资源综合服务条件。

#### （三）项目投资估算及资金筹措方案

##### 1. 投资估算

项目总投资约 24,996.50 万元。



## 2. 资金筹措方案

项目资金筹措方式为财政资金、政府债券。2020 年广东省民生服务专项债券（四期）5,000.00 万元，预计利率 3.25%，债券存续期为 10 年，按每半年支付利息，到期还本。预计债券利息合计为 1,625.00 万元，到期本息合计 6,625.00 万元。其余建设资金由上级专项补助资金、区财政投入及申请下一年度新增债券，预计 2021 年度融资计划 15,000.00 万元，发行期限 20 年。本项目从客观、谨慎角度出发，以 20 年期国债收益率上浮 15%，即假设 20 年期发行利率 3.95%进行测算，利息为 11,850.00 万元，本息合计 26,850.00 万元，采用土地收益与项目经营收益作为保障。

## 3. 项目主体资格

本项目由汕头市濠江区教育局牵头建设，全面负责项目建设的质量管理、项目进度、项目投资和资金管理等。

## 4. 项目建设情况

项目名称：濠江区教师发展中心及人力资源服务产业园项目

建设内容：项目计划用地总面积约 20000.5 平方米（折合 30.00075 亩），实际用地面积约 2296.591 平方米（折合 18.4448 亩）。项目总建筑面积约 47618.36 平方米（含计容面积约 36006.41 平方米，不计容面积约 11611.95 平方米），项目建设拟建设 1 栋教师发展中心（包含综合楼、培训楼、宿舍楼三个单元）、1 栋人力资源服务产业园，配套建设地下停车场（兼人防建筑）、广场、篮球场、道路、景观、绿化等相关设施。

项目投资：本项目估算总投资约为 24,996.50 万元，其中建设工程费为 20,748.71 万元，建设用地费 248.66 万元，工程勘察费（含初勘、详勘）222.24 万元，方案设计、初步设计费 303.61 万元，施工图设计费为 336.40 万元，建设工程监理费为 405.18 万元，其他费用为 1,541.39 万元，工程预备费为 1,190.31 万元。

## （四）项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 1. 增长率的预测



汕头市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.2%、6.9%和 6.1%，此次预测按照 2019 年 GDP 增长率作为本项目利润的增长率，即增速 6.1%。

## 2. 预期收益

(1) 濠江区教师发展中心及人力资源服务产业园项目于 2021 年建成，预测每年教师培训收益 500 万元；后勤服务收益 200 万元；人才公寓收益 250 万元；预测收益年限从 2022 年开始。

基于上述，预计项目在 2021 年建成后每年收益 950 万元。根据上述数据，结合价格增长率（分别以 2019 年汕头市 GDP 增速（6.1%）的 100、80%和 60%为收益价格增长）。现预测项目实现收益情况如下：

金额单位：人民币万元

预计项目净收益				
年度	以 2019 年汕头市 GDP（6.1%）的 100%，即 6.1%	以 2019 年汕头市 GDP（6.1%）的 80%，即 4.88%	以 2019 年汕头市 GDP（6.1%）的 60%，即 3.66%	加权平均预计净收益
第 1 年				-
第 2 年	1,007.95	996.36	984.77	996.36
第 3 年	1,069.43	1,044.98	1,020.81	1,045.07
第 4 年	1,134.67	1,095.98	1,058.17	1,096.27
第 5 年	1,203.88	1,149.46	1,096.90	1,150.08
第 6 年	1,277.32	1,205.55	1,137.05	1,206.64
第 7 年	1,355.24	1,264.38	1,178.67	1,266.10
第 8 年	1,437.91	1,326.08	1,221.81	1,328.60
第 9 年	1,525.62	1,390.79	1,266.53	1,394.31
第 10 年	1,618.68	1,458.66	1,312.88	1,463.41
第 11 年	1,717.42	1,529.84	1,360.93	1,536.06
第 12 年	1,822.18	1,604.50	1,410.74	1,612.47
第 13 年	1,933.33	1,682.80	1,462.37	1,692.83
第 14 年	2,051.26	1,764.92	1,515.89	1,777.36
第 15 年	2,176.39	1,851.05	1,571.37	1,866.27
第 16 年	2,309.15	1,941.38	1,628.88	1,959.80
第 17 年	2,450.01	2,036.12	1,688.50	2,058.21
第 18 年	2,599.46	2,135.48	1,750.30	2,161.75
第 19 年	2,758.03	2,239.69	1,814.36	2,270.69
第 20 年	2,926.27	2,348.99	1,880.77	2,385.34
第 21 年	3,104.77	2,463.62	1,949.61	2,506.00
预计净收益	37,478.97	32,530.63	28,311.31	32,773.64



## （2）地块概况及收益测算

项目组建建设完成后预计能为周边价值提升起到较大作用，良好带动区域经济发展，鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用土地出让的政府方收益与融资自求平衡评价。

项目建成后，对提升周边地块价值以及濠江区经济发展起到很大作用。根据开发单位预测，项目配套土地预计可售面积 1375 亩，其中住宅地块 12 宗共 1335 亩，商业地块 1 宗共 40 亩，预计亩均售价 800 万元，总售价 1,100,000.00 万元，预计开发成本 424,600.00 万元，预计应扣除各项规费 143,800.00 万元，届时可实现的税前收益为 531,600.00 万元，按照 40% 股权比例分配政府方收益为 212,640.00 万元，亩均价 154.65 万元/亩。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：按计划分 5 年完成征地，自各期征地计划完成后第一年土地挂牌交易，且于 2028 年内完成全部土地出让。本次预测以 60 亩地块收益不考虑分期出让时间与 GDP 增长的可实现土地出让收益 9,278.84 万元，结合土地收益与项目收益进行预测。

周边土地出让情况表

项目	地块	区位	占地面积 (亩)	成交价格 (万元)	出让日期	用途
1	濠江区马滘 雨伞塭片区 B-02-03 地 块西北侧	濠江区	11.138	13,250.00	2018 年 12 月 24 日	住宅用地
2	濠江区马滘 雨伞塭片区 B-02-03 地 块西南侧	濠江区	22.616	19,950.00	2018 年 10 月 22 日	住宅用地
3	汕头市濠江 区中信滨海 新城南滨片 区 02-04-02 和 02-04-05 地块	濠江区	44.286603	18,800.00	2017 年 12 月 26 日	商业用地



土地收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	南滨片非统征地
一	出让土地收入	1,100,000.00
二	相关成本	568,400.00
1	土地开发成本	424,600.00
2	基本政策成本	143,800.00
三	用于资金平衡的土地相关收益(按照 40%计算政府方收益)	212,640.00
四	预测出售 60 亩地块(不考虑分期出让时间与 GDP 增长)	9,278.84

3. 项目成本:本次计划通过 2020 年广东省民生服务专项债券(四期)募集债券资金 5,000 万元,期限 10 年,按每半年支付利息,到期偿还本金,预计年利率 3.25%。具体情况如下:

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
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	0.00	3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00			1,625.00	6,625.00

#### 4. 项目融资平衡

根据汕头市濠江区教育局提供的资料,可用于资金平衡净收益情况预测如下:

金额单位:人民币 万元

年度	借贷本息支付			土地相关收益	项目收益	综合收益
	本金	利息	本息合计			
2019-2028				9,278.84		9,278.84
第一年	-	162.50	162.50	-		-



第二年	-	755.00	755.00	-	996.36	996.36
第三年	-	755.00	755.00	-	1,045.07	1,045.07
第四年	-	755.00	755.00	-	1,096.27	1,096.27
第五年	-	755.00	755.00	-	1,150.08	1,150.08
第六年	-	755.00	755.00	-	1,206.64	1,206.64
第七年	-	755.00	755.00	-	1,266.10	1,266.10
第八年	-	755.00	755.00	-	1,328.60	1,328.60
第九年	-	755.00	755.00	-	1,394.31	1,394.31
第十年	5,000.00	755.00	5,755.00	-	1,463.41	1,463.41
第十一年		592.50	592.50		1,536.06	1,536.06
第十二年		592.50	592.50		1,612.47	1,612.47
第十三年		592.50	592.50		1,692.83	1,692.83
第十四年		592.50	592.50		1,777.36	1,777.36
第十五年		592.50	592.50		1,866.27	1,866.27
第十六年		592.50	592.50		1,959.80	1,959.80
第十七年		592.50	592.50		2,058.21	2,058.21
第十八年		592.50	592.50		2,161.75	2,161.75
第十九年		592.50	592.50		2,270.69	2,270.69
第二十年		592.50	592.50		2,385.34	2,385.34
第二十一年	15,000.00	592.50	15,592.50		2,506.00	2,506.00
合计	20,000.00	13,475.00	33,475.00	9,278.84	32,773.64	42,052.48
本息覆盖 倍数	1.26					

本次融资项目收益为教师发展中心及人力资源服务产业园的培训费、后勤服务及人才公寓收益,以及项目配套土地挂牌交易产生的现金收益,根据以上收益,测算偿还本次融资本金和利息情况及预计后期融资本金和利息,本息覆盖倍数约为1.26。

#### (五) 总体评价

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措,并以预期的经营收益以及土地收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目组合收益与融资自求平衡情况的分析,我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述,通过发行地方政府专项债券的方式满足本项目组合资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



#### （六）主管部门责任

本项目主管部门为汕头市濠江区教育局，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。

#### （七）潜在风险评估：

本项目主要风险因素及风险程度汇总表如下：

序号	风险因素	风险概率	影响程度	风险程度
1	政策风险	低	较小	较小
2	工程风险	较低	中等	一般
3	技术风险	较低	中等	一般
4	外部协作风险	低	较小	较小
5	征地拆迁风险	较低	较小	较小

#### （八）项目风险控制

考虑社会经济环境、国家政策、人才培养计划，土地出让计划等变化因素，预计项目净收益将足额提存债券本息，保障债券不存到期违约风险。