

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

项目收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

汕头市鮑島会计师事务所有限公司

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

项目收益与融资自求平衡（汕头市）

财务评估咨询报告

（一）应付本息情况

根据 2020 年 1 月 17 日深圳证券交易所公布 2020 年广东省政府专项债券 10 年期固定利率 3.34%，本项目从客观、谨慎角度出发，假设 10 年期发行利率 3.25%。

本项目计划通过发行政府专项债券融资 5,000.00 万元，均为 2020 年广东省民生服务专项债券（四期），期限 10 年，融资利率 3.25%。债券按每半年支付一次利息，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

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

（二）项目产生的净现金流入

1. 基本假设条件及依据

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，教师队伍建设和研究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。本项目的收益为培训、出租收益等。同时本项目对于周边地块价值提升能起到较大作用，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，所以本项目用土地收益及人力资源服务产业园项目收益与融资进行自求平衡评价。

2. 出让产生的净现金流入

(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；预测收入年限从 2022 年开始，每年净收益共计 950 万元。

(2) 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。

(三) 预期收益偿还融资本金和利息情况

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。

考虑到濠江区教师发展中心及人力资源服务产业园项目预计 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。

根据以上收益，偿还融资本金和利息情况如下，本息覆盖倍数约为 1.26。

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					

（四）评估结论

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，并以预期的项目收益所对应的充足、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资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

详见附件：项目收益及现金流入评价说明

附件：

濠江区教师发展中心及人力资源服务产业园项目

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

近年来，濠江区委、区政府顺应民之所望、民之所求，坚持把教育这一民生实事挺在最前面，率先在全市启动实施“1+8”教育综合改革，通过全面深化教育领域改革，创新驱动，补足短板，促进濠江区基础教育的优质协调发展，如今，濠江各类教育发展更趋均衡协调，全区教育事业发展成绩喜人。目前，汕头濠江东湖教育园区是发展较为良好的教育汇聚地，为优化教育资源配置，加强教师队伍建设，健全教育人才和资金保障机制，濠江区成立教师发展中心，顺应了教育发展规律，也顺应了时代潮流，为推动教育高质量发展提供重要保障支撑，符合时代发展趋势和政策要求。

本次预测以预期培训费净收益、后勤服务及人才公寓收益为本次债券融资本息作为资金担保。根据汕头市濠江区教育局提供的项目实施资料，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，所以本项目用预测培训费、后勤服务及人才公寓收益的收益与融资进行自求平衡评价，来偿还债券本息。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划，人才制定计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

本项目实施单位为汕头市濠江区教育局。主要职能：在区委、区政府的领导和市教育局指导下，管理全区的中小学教育、幼儿教育、职业技术教育（含中专、进

修学校、职业高中）和成人教育；贯彻执行党和国家的教育方针、政策和法规，制定和执行全区教育发展规划，加强对全区教育工作的检查和管理；抓好我区教育管理体制和教育教学改革，抓好行政干部队伍和教师队伍建设，改善学校办学条件，开展教育科研活动，管好用好教育经费，不断提高我区教育教学质量；做好教育督导工作，督促属下学校认真执行国家的教学计划、教学大纲和上级教育行政部门制定的学年学期工作计划；通过调查研究，分析问题，提出建议，总结经验，当好区委、区政府的参谋，为教育决策提供依据；承办区委、区政府和上级教育部门交办的其他事项。

（二）项目概况

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。

投资计划资金筹措方式：本项目估算总投资为 24,996.50 万元人民币，本次计划融资专项债券资金 5,000.00 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。

资金平衡：本项目发行债券融资的本金和利息用项目培训费、后勤服务及人才公寓收益；项目配套土地挂牌出让预期土地出让收入对应的政府性基金收益偿还。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收益及现金流入预测

(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，每年净收益共计 950 万元。

(2) 地块概况

项目建设完成后预计能为周边地块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，本次将结合土地收益与项目经营收益进行预测。

2. 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%。

3. 收益预测

(1) 经营收益预测。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

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 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）土地收益预测

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。本次预测出售 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。

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) 综合收益

综合收益明细表

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					

(五) 还本付息的测算

经上述测算，本次融资项目收益能全额用来偿还本次融资本金和利息，及预计后期融资本金和利息。在本项目经营收益及相关土地收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目经营收益与项目配套土地挂牌出让预期土地出让收入对应的政府性基金收益用于本项目的本息覆盖倍数为 1.26。

根据上述测算，在单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，对濠江区教师发展中心及人力资源服务产业园项目的培训费、后勤服务、人才公寓净收益，以及项目配套土地挂牌出让收益进行预测，对本项目收益与融资自求平衡情况进行分析，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。