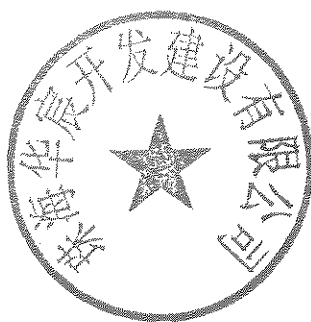


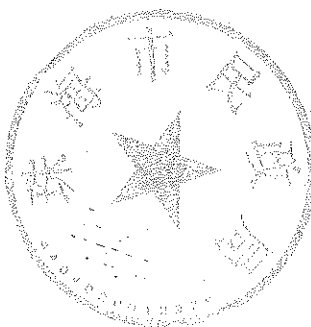
2020年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）

珠海市养老服务机构建设项目情况

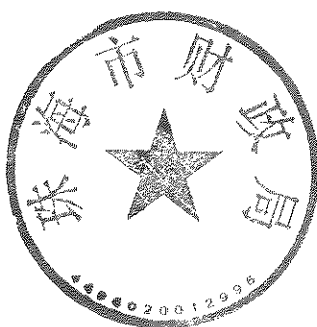
实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年四月

珠海市养老服务机构建设项目情况

本次珠海市养老服务机构建设项目发行专项债金额为 2000 万元。按照财政部要求，此次该专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）项目所处区域情况

该项目位于珠海市，选址于珠海市南湾城区南屏片区珠海大道南侧、濂泉路以北。珠海位于珠江口西岸，区位优势，濒临南海，东与香港水路相距 36 海里，南与澳门陆地相连，2018 年港珠澳大桥顺利通车，珠海成为内地唯一与香港、澳门同时陆路相连的城市。珠海山水相间，人居环境一流，先后荣获“国家园林区”、“中国优秀旅游城市”、“中国最具幸福感城市”、“中国和谐名城”称号和联合国人居中心颁发的“国际改善居住环境最佳范例奖”，连续多年被评为全国十大宜居城市。2017-2019 年，珠海市分别实现一般公共预算收入 314.38 亿元、331.47 亿元和 344.49 亿元，政府性基金收入分别为 389.08 亿元、386.39 亿元和 433.67 亿元，财政收入稳步增长。

表 1 珠海市 2017—2019 年财政经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	2564.73	2914.74	3435.89
一般公共预算收入（亿元）	314.38	331.47	344.49
政府性基金收入（亿元）	389.08	386.39	433.67
其中：国有土地出让收入（亿元）	374.33	367.7	417.7

政府性基金支出（亿元）	319.12	333.08	344.39
其中：国有土地出让支出（亿元）	309.73	320.92	218.76

（二）项目情况

本项目用地面积为 11335.92 平方米，总建筑面积 60193.68 平方米，其中地上建筑 14 层，面积 45343.68 平方米，地下建筑两层，面积 14850 平方米，设置地下停车位 330 个。设置总床位 1100 张，其中普通床位 900 床（包括自理 180 床、介助 300 床、介护 420 床），医疗床位 200 床。

地方建筑面积包括以下两部分：

1. 养老用房，包括入住服务用房、生活用房、娱乐用房、社会工作用房、行政办公用房、服务用房等，共 35597.31 平方米。

2. 医疗保障用房，包括急诊救护科、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、行政管理、院内生活等，共 9746.37 平方米（包括原养老用房中的卫生保健用房和康复用房公用部分共 2700 平方米）。

该项目建设内容包括土建、室内室外装饰装修、给排水、强弱电、消防监控、设备购置、道路、停车场、绿化、景观灯。

本项目已于 2019 年 6 月 26 日举行开工仪式并正式开工建设，计划于 2021 年 8 月竣工验收，目前处于基坑支护及桩基础工程阶段。

（三）项目资金到位及使用情况

珠海市养老服务机构建设项目概算备案金额 4.71 亿元，目前已投资约 0.62 亿元。2020 年计划投入 2 亿元，本次发行 0.2 亿元。

（四）组织实施机构

1、组织机构——市民政局

统一社会信用代码	11440400006988531J
机构名称	珠海市民政局
机构性质	机关
机构地址	广东省珠海市香洲区柠溪路 525 号
负责人	陈耀平
赋码机关	珠海市机构编制委员会办公室

根据中共珠海市委办公室、珠海市人民政府办公室关于印发《珠海市民政局职能配置、内设机构和人员编制规定》的通知，市民政局按照市委工作要求，负责全市养老机构的监督管理工作。

2、实施机构——华宸公司

统一社会信用代码	91440400686418443D
名称	珠海华宸开发建设有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	王石
注册资本	24000.00 万元
成立日期	2009 年 04 月 15 日
住所	珠海市拱北联安路 15 号丽景花园 29 栋 1 楼 104 室
经营范围	建设项目投资
等级状态	在营（开业）企业
股东及出资信息	股东珠海华发城市运营投资控股有限公司

二、经济社会效益分析

（一）随着居民收入的不断增加，相对物质生活水平来说，其对精神和生活、医疗水平的要求必然大大提高，老人

养老的要求也越来越高。项目的建设可以进一步提高当地养老水平具有很好的推动和示范作用。

(二) 项目的建设提高了当地养老水平，减少当地老人养老的成本提高，间接提高当地居民的收入。

(三) 项目建设的属于基建投资，建设期的工程管理、工程设计、工程施工、工程监理会创造一定的就业机会，项目建成后的运营也需一定的管理维护人员，而项目所产生的间接就业机会（如交通运输等）更多，初步预计至少可提供约400人的就业。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收益、成本及融资平衡情况

1、项目融资情况

珠海市养老服务机构建设项目拟通过 2020 年度地方政府专项债券再融资 5,000.00 万元，具体情况计划如下：

(1) 拟通过本批次债券融资金额为 2,000.00 万元，假设融资利率 3.70%，年限 20 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本；

(2) 本期融资完成后，计划通过 2020 年度其他批次地方政府专项债券融资 3,000.00 万元，假设其他批次融资利率均为 3.70%，年限均为 20 年，债券存续期内按半年付息，到期一次还本。

基于上述融资计划及相关假设，本项目 2020 年度地方政府专项债券再融资 5,000.00 万元应还本付息情况如下表：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
----	--------	--------	--------	------	------

第一年	0.00		5,000.00	3.70%	185.00
第二年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第三年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第四年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第五年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第六年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第七年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第八年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第九年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十一年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十二年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十三年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十四年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十五年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十六年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十七年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十八年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第十九年	5,000.00		5,000.00	3.70%	185.00
第二十年	5,000.00	5,000.00	0.00	3.70%	185.00
合计		5,000.00			3,700.00

2、预测项目收益覆盖本息情况

基于上述融资计划及相关假设，本项目 2020 年度地方政府专项债券再融资 5,000.00 万元项目收益覆盖融资本息情况如下表：

单位：万元

项目	按 GDP 预测增速 8.00%的 100%	按 GDP 预测增速 8.00%的 90%	按 GDP 预测增速 8.00%的 80%
土地出让收入	349,015.83	346,430.52	343,845.22
扣除从土地出让收入中	108,342.14	107,540.70	106,739.25

计提的各项基金			
1.农业土地开发支出	210.33	210.33	210.33
2.水利建设资金	34,880.55	34,622.02	34,636.49
3.教育资金	34,880.55	34,622.02	34,636.49
4.保障性安居工程资金	34,880.55	34,622.02	34,636.49
5.新增建设用地土地有 偿使用费			
6.国有土地收益基金	3,490.16	3,464.31	3,438.45
土地出让净收益	240,673.69	238,889.82	237,105.97
归属项目土地出让净收入	12,033.68	11,944.49	11,855.30
项目运营收益	400.00	400.00	400.00
项目收益合计	12,433.68	12,344.49	12,255.30
项目融资本息	8,700.00	8,700.00	8,700.00
本息覆盖倍数	1.43	1.42	1.41

3、评价结论

经专项审核，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的珠海市养老服务机构建设项目，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平衡。

（二）本次项目所涉储备土地情况

1、地块一

四至范围	珠海大道南侧、机场北路东侧
储备面积	31,137.39 m ²
用地规划性质	二类居住用地 23,666.07 m ² ，自然保留用地 7,471.32 m ²

2、地块二

四至范围	TOD 项目，金业北路南侧
储备面积	16485.77 m ²
用地规划性质	二类居住用地 9,891.47 m ² ，商业、商务用地 6,594.30 m ²

3、地块三

四至范围	TOD 项目，兴中路南侧
储备面积	15,372.55 m ²
用地规划性质	二类居住用地

4、地块四

四至范围	TOD 项目，金业北路南侧、新湾五路西侧
储备面积	21144.57 m ²
用地规划性质	二类居住用地 12,686.74 m ² ，商业、商务用地 8,457.83 m ²

5、地块五

四至范围	珠海市金湾区白龙河片区（管理图则编号：B402a0320）
储备面积	32,712.17 m²
用地规划性质	二类居住用地

经测算本项目所储备土地的价值远大于本次项目的债券融资本金和利息之和，本项目所储备土地的出让收益，将只有其中一部分用来保证本次项目债券的正常还本付息。

四、主管部门责任

本项目主管部门为珠海市民政局。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。

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，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。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。