

**2019年福建省（福州市、三明市、泉州市、南平市、
龙岩市、宁德市）棚户区改造专项债券（一期）
——2019年福建省政府专项债券（三期）
之宁德市棚户区改造项目情况说明**

2019年福建省（福州市、三明市、泉州市、南平市、龙岩市、宁德市）棚户区改造专项债券（一期）——2019年福建省政府专项债券（三期）发行规模 29.7183 亿元，其中宁德市合计 1 亿元。

一、募集资金投向说明

宁德市债券总额 1 亿元，用于宁德市三屿新区安置小区建设项目，项目已纳入福建省保障性安居工程计划。

募集资金拟使用规模情况如下：

项目名称	项目总投资（万元）	拟使用本期专项债券规模（万元）	项目实施方
宁德市三屿新区安置小区建设项目	65,427.00	10,000.00	福建环三兴港投资集团有限公司

二、宁德市棚户区改造项目情况

1、项目概况

该项目位于福建省宁德市蕉城区七都镇三屿村，建设住宅楼 12 幢，总建筑面积 136,309.68 平方米，一期工程共建设 8 幢住宅楼、物业用房、社区居委会办公用房、社区养老服务用房、幼儿园、公厕、消控中心、开闭所、发电机房等；二期工程共建设 4 幢住宅楼，物业用房、社区配套活动用房、住宅架空层等设施。

宁德市棚户区改造项目已经有关部门批复同意，批复情况如下：

批复文件名称	文号	发文机关
宁德市蕉城区发展和改革局关于宁德市三屿新区安置小区建设项目可行性研究报告及节能审查的批复	宁区发改投[2018]103号	宁德市蕉城区发展和改革局
宁德市城乡规划局关于宁德三屿新区104国道西侧、三屿村附近地块三规划意见的函	宁规蕉函[2018]76号	宁德市城乡规划局

2、项目投资情况

项目总投资为 65,427.00 万元，估算表如下：

项目总投资估算表

单位：人民币万元

糖目工程估算表	懷榑
一、征地拆徠坊偿费用	
征收及安置费用	8,981.68
征地拆徠坊偿费合榑	8,981.68
二、建安费用	
管理费用	46,423.08
建安费合榑	46,423.08
三、土地出嫖相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出嫖相关税费合榑	-
四、其他专榑费用	
债券利息费用	7,000.00
债券发扎费用	40.00
其他费用（傲有）	10,022.24
其他专榑费用合榑	17,062.24
估算总榑	72,467.00

未来年度投资计划如下：

项目投资计划表

单位：万元

资金使用	以前年度至本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
建设资金使用金额合计	-	24,263.86	14,788.08	6,423.07	19,951.99	-	-	65,427.00

3、项目资金来源

本项目资金来源分为：宁德市足额筹集 25,427.00 万元，剩余资金 40,000.00 万元通过发行棚户区专项债券筹集。其中，计划本期发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 10,000.00 万元，2019 年下半年、2020 年、2022 年分别发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券 10,000.00 万元、10,000.00 万元和 10,000.00 万元。

参考 2019 年 2 月 22 日 5 年国债收益率 2.9253%，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按 5 年期发行利率 3.50% 进行测算，发行费率取 0.1% 进行测算。

资金筹措表

单位：万元

年份	以前年度到本报告日	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一、年初资金余额		-	1,480.00	2,270.00	20,573.68	41,556.68	61,188.65	39,788.65	29,088.65	28,738.65	
二、资金筹措金额											
1、资本金	-	5,763.86	6,288.08	3,423.07	9,951.99	-	-	-	-	-	25,427.00
2、本次债券发行	-	20,000.00	10,000.00	-	10,000.00	-	-	-	-	-	40,000.00
3、土地使用权出让收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、专项收入	-	-	-	22,353.68	22,043.00	21,031.97	-	-	-	-	65,428.65
5、其他自筹渠道取得收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

合计	-	25,763.86	16,288.08	25,776.75	41,994.99	21,031.97	-	-	-	-	130,855.65
----	---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---	---	---	---	------------

注：1、表中的 2019 指本报告日至 2019 年末，

4、项目预期收益与融资自求平衡情况

(1) 项目收益情况

项目收入来源配套住房出售的项目专项收入，预计项目存续期内可以实现的项目配套住房销售的专项收入净额 65,428.65 万元。可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求，在项目本金偿还后仍有 18,388.65 万元期末结余。

(2) 项目融资还本付息情况

该项目计划使用本期 2019 年上半年发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券筹集 10,000.00 万元 2019 年下半年，2020 年、2022 年分别发行期限为 5 年的棚户区改造专项债券 10,000.00 万元、10,000.00 万元和 10,000.00 万元。本期债券发行期限为 5 年，参考目前国债五年期票面年利率 2.9253%，以及福建地区同类债券利率，本次发行利率暂取 3.50%，发行费率取 0.1%，则本次使用 40,000.00 万元债券本息合计 47,000.00 万元。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
债券还本付息	-	700.00	1,050.00	1,050.00	1,400.00	21,400.00	10,700.00	350.00	10,350.00	47,000.00

(3) 自求平衡情况

该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.39 倍。

三、项目收益与融资平衡情况及会计师事务所专项意见

宁德市棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数如下表所示。

宁德市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

项目名称	项目总投资 (万元)	项目收益 (万元)	本期计划发行 额 (万元)	本期债券还本付息 金额 (万元)	覆盖倍数 (倍)
宁德市三屿新区安置小区建设项目	65,427.00	65,428.65	10,000.00	47,000.00	1.39

福建兴华会计师事务所（特殊普通合伙）认为，基于财政部对地方政府发行棚户区改造专项债券的要求，通过对项目收益与融资自求平衡情况的分析，福建兴华会计师事务所（特殊普通合伙）未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足债券还本付息要求的情况。

综上所述，福建兴华会计师事务所（特殊普通合伙）认为宁德市三屿新区安置小区建设项目可以通过发行专项债券方式进行融资以完成资金筹措，项目预期配套住房出售的项目专项收入能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、项目相关风险及对策

(一) 经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉

及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

对策：项目实施单位将根据宏观经济波动及经济周期的形势，充分利用区位优势，适时调整市场政策及实施计划，提高管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，尽量抵御外部环境的变化，最大限度地降低因经济环境变化为项目实施的影响。

（二）社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

对策：项目实施单位将加强征地拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围；坚持以人为本，注重对拆迁户切身利益的保护。同时，科学安排和监管补偿资金使用，加强风险预警，保障项目全过程治安安全，减少施工期间的扰民，加强对拆迁户的情绪引导工作等，以最大程度降低社会稳定风险。

（三）项目管理风险

项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位、项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，可能会由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大。项目管理人的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目管理过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流及收益产生重大影响。

对策：项目实施单位具有丰富的项目管理经验。在项目建设实施方面，项目实施单位将加强招投标管理和合同管理，严格按照国家有关工程建设的法规建立健全质量保证体系，保证项目如期按质完工并投入运营。在项目运作管理方面，项目实施单位继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段，有效控制运营成本，确保工程按时按质完成以及项目投入资金的合理使用，最大限度地降低项目管理风险。

（四）项目收益预测风险

本期专项债券偿付资金主要来自于配套住房出售的项目专项收入。专项收入的实现易受到项目实施进度、房地产市场供求等多种因素影响，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。

对策：针对专项收入，项目实施单位将加强项目管理，有效把控项目实施进度，确保项目收益能够如期实现。同时密切关注房地产市场动态，及时跟踪房地产市场需求，把握各类型物业的出售时点，获

取较优效益。