

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）

海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目

募投项目情况

实施单位盖章：



主管单位盖章：



财政局盖章：



日期：二〇二〇年五月

2020 年广东省民生服务专项债券（四期）  
海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目情况

本次海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目，申请专项债券 26,000 万元、利率 3.25%、每半年支付利息、期限为 10 年，第 10 年末偿还本金，预计到期本息 34,450 万元。按照财政部要求，此次海丰县专项债券纳入 2020 年政府性基金预算管理。

海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目情况列示如下：

一、区域情况

海丰县隶属广东省汕尾市，位于广东省东南部。海丰县隶属广东省汕尾市，位于广东省汕尾市东南部。海丰是著名的侨乡，海外侨胞和港澳台同胞 47 万人，水陆交通便捷，是粤东地区陆上交通要津。2017-2019 年，海丰县分别实现一般公共预算收入 7.7 亿元、8.6 亿元和 9.6 亿元，政府性基金收入分别为 11.5 亿元、19.9 亿元和 21 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

海丰县 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）	267.1	273.6	338.3
一般公共预算收入（亿元）	7.7	8.6	9.6
政府性基金收入（亿元）	11.5	19.9	21
其中：国有土地出让收入（亿元）	10	16.2	17.8
政府性基金支出（亿元）	14.7	27.5	21.2
其中：国有土地出让支出（亿元）	5.7	15	5.7

二、海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目列示：

金额单位：人民币万元

序号	项目单位	债券类型	项目名称	本次发行额度
1	海丰县海城镇人民政府	其他专项	海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目	26,000.00

（一）、本项目组织实施机构

海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目的项目单位为海丰县海城镇人民政府，海丰县海城镇人民政府的主体资格情况如下：

根据海丰县发展和改革局于 2020 年 3 月 05 日出具的《关于海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（海发改[2020]34 号），同意海丰县海城镇人民政府为海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目的项目单位。

根据海丰县海城镇人民政府持有的《统一社会信用代码证书》基本信息如下：

名称	海丰县海城镇人民政府
统一社会信用代码	114415210072473993
机构地址	广东省汕尾市海丰县城广富路
负责人	叶克练
机构性质	机关
赋码机关	海丰县机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 03 月 27 日

海丰县发展和改革局是依据中华人民共和国法律设立并合法存续的机关单位，有权作为本项目的组织实施机构。

## （二）、本期债券发行对应的项目情况

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目
项目总投资	200,085.00 万元
项目情况概述	<p>本项目建设规模及内容：</p> <p>本项目建设海丰县红城文旅小镇基础设施，包括交通基础设施和文旅小镇配套设施。建设小镇东南部次干路全长约 2.6km，设计速度 40km/h，道路宽度 32m-40m，双向 6 车道；建设小镇北部主干路全长 3.87km，设计速度为 50km/h，道路宽 50m，双向 6 车道。文旅小镇配套设施包括：集散中心、红色教育基地等总用面积 39515 平方米，总建筑面积</p>

	39800 平方米，停车场及广场约 9000 平方米；非遗文化旅游园占地面积 114500 平方米，建筑面积 123636 平方米。
项目建设的工期	2020 年 4 月—2024 年 3 月
项目正式运营日期	2024 年 4 月
项目对应的本期发债金额	26,000.00 万元
项目获批情况	1. 2020 年 3 月 5 日，本项目取得了海丰县发展和改革委员会《关于海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（海发改[2020]34 号），同意立项。
资金筹措方式	建设单位自筹和政府专项债券

### （三）主管部门责任：

本项目主管部门是海丰县发展和改革委员会，主要负责以下内容：

认真履行项目运营和维护责任，确保项目早日实现持续稳定的收益；协助监督指导运营主体规划使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确认项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划转拨注入企业；项目主管部门和项目实施单位在依法合规、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。项目主管部门和项目实施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。项目主管部门和项目实施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。

## 三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）、项目收益预测

#### 1、收入估算

海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目自身收入来源包括龙津河西侧路收入，非遗文化旅游园收入，北四环收入，教育基地收入。



### （1）、龙津河西侧路收入

a、广告费收入，道路两侧设置少量广告牌，设置要求单侧纵向间距不小于 640 米，龙津河西侧路全线 2.6 公里，保守可设置 8 个广告牌，如每个高炮广告牌租金约 3 万/年，每年广告营收约 24 万元。

b、管道出租收入，通信、给水、电力管线出租收入保守按照该类管线建安投资的 5%估算，每年管道出租收入约 185 万元。

### （2）、海丰县非遗文化旅游园收入

a、三个中心及艺术场馆年费会员制收入，随着展览藏品和展览活动的丰富，将带来广大艺术爱好者。采取会员制，可取得艺术与市场双赢的结果。由于是艺术身份的象征，为显示资源稀缺性，因此名额定员不多，收费也参考海丰 2019 年度居民中等收入因素，定员约 1,000 人，每人年费 1,600 元，收入约 160 万元。

b、各类民俗曲艺表演场馆演出收入，白字戏、西秦戏传承中心，具有独特的地区民俗特征，是海丰境内不可多得的文化活化石。参考周边地区的文化艺术类表演场所收费，每场定员约 150 人，采用看演出附送茶茗点心的形式，定价 150 元/人，年收入按演出 200 天/年计算，约 450 万元。

c、主体展馆、管理用房租金收入，非遗文化旅游园还有设置主体展馆 6,000 平方米，还有二层三层部分管理用房约 4,000 平方米可用于出租，参考周边市场同类型场地租价，海城镇目前商铺租金水平约为 45 元-60 元/平方米·月，文化类场馆租金保守预估为 25 元/平方米·月，年收入约 300 万元。

d、节假日临时活动收入，利用中秋、春节、元宵等节假日举行嘉年华活动，利用场地出租的形式取得收益，预计每年可以安排 15 场活动，该安排能获得 90 万/年的收入。

### （3）、海丰县城北四环（海紫路至莲花大道段）收入

a、广告费收入，道路两侧设置少量广告牌，设置要求单侧纵向间距不小于 640 米，龙津河西侧路全线约 3.8 公里，保守可设置 10 个广告牌，如每个高炮广告牌租金约 3 万/年，每年广告营收约 30 万元。

b、管道出租收入，通信、燃气、给水、电力管线出租收入保守按照该类管线建安投资的 5%估算，每年管道出租收入约 410 万元。

### （4）、集散中心、红色教育基地及配套收入

a、集散中心停车费收入，项目集散中心及红色教育基地配套车位约 500 个，按照平均每个车位每天收益 20 元计算，项目停车费收入每年约 365 万元。

b、红色教育基地收入，根据统计资料，2018 年井冈山红色教育培训人次 52 万，平均培训时间是 4.5 天左右，中央机关干部处级及以下人员培训项目，每人每天费用不超过 550 元。

海丰县有着光荣传统的革命圣地，是“农民运动大王”彭湃烈士的故乡，是中国第一个苏维埃政权发祥地，全国 13 块著名革命根据地之一。辖区内有丰富的革命老区红色资源，项目建设广东省红色革命教育基地，计划打造成广东政治宣传教育重要基地，运营期平均每年教育人次暂按照 5.5 万计算，平均教育时间 6 天，人均每天 500 元，年收入约为 16,500 万元。

c、配套商铺用房租金收入，集散中心及红色教育基地配套商业用房按照该子项目建筑面积的 15% 计算，商业用房面积约 6,000 平方米，参考周边市场同类型场地租价，海城镇目前商铺租金水平约为 45 元-60 元/平方米·月，配套商业用房租金预估为 50 元/平方米·月，年收入约 360 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	龙津河西侧路总收入	非遗旅游园收入	北四环收入	基地收入	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	52.25	250.00	110.00	4,306.25	4,718.50
第五年	209.00	1,000.00	440.00	17,225.00	18,874.00
第六年	209.00	1,000.00	440.00	17,225.00	18,874.00
第七年	209.00	1,000.00	440.00	17,225.00	18,874.00
第八年	209.00	1,000.00	440.00	17,225.00	18,874.00
第九年	209.00	1,000.00	440.00	17,225.00	18,874.00
第十年	209.00	1,000.00	440.00	17,225.00	18,874.00
合计	1,306.25	6,250.00	2,750.00	107,656.25	117,962.50

## 2、成本预测

海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目建成运营后的成本主要包括龙津河西侧路成本，非遗文化旅游园成本，北四环成本，教育基地成本。

(1)、龙津河西侧路成本

龙津河西侧路的成本主要是养护维修费用，本项目养护维修绿化费用按 3 万元/公里计算，每年的养护、维修及绿化费用约为 8 万元。

(2)、海丰县非遗文化旅游园成本

非遗文化旅游园日常运营成本主要考虑人员工资及场馆维护费用。人员工资按照 20 人，每人 5 万元/年计算，共计 100 万元。建筑维护费用参照建安投资的 0.2%计算，每年约 64 万元。

(3)、海丰县城北四环（海紫路至莲花大道段）成本

北四环成本主要是养护维修绿化费用，养护维修绿化费用按 3 万元/公里计算，每年的养护、维修及绿化费用约为 12 万元。

(4)、集散中心、红色教育基地及配套成本

集散中心、红色教育基地及配套日常运营成本主要考虑人员工资及维护费用。工作人员工资按照 80 人，每人 5 万元/年计算，共计 400 万元。建筑维护费用参照建安投资的 0.2%计算，每年约 40 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	龙津河西侧路成本	非遗旅游园成本	北四环成本	基地成本	合计
第一年					
第二年					
第三年					
第四年	2.00	41.00	3.00	110.00	156.00
第五年	8.00	164.00	12.00	440.00	624.00
第六年	8.00	164.00	12.00	440.00	624.00
第七年	8.00	164.00	12.00	440.00	624.00
第八年	8.00	164.00	12.00	440.00	624.00
第九年	8.00	164.00	12.00	440.00	624.00
第十年	8.00	164.00	12.00	440.00	624.00
合计	50.00	1,025.00	75.00	2,750.00	3,900.00



### 3、项目自身资金平衡相关收益情况

金额单位:人民币万元

项目	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目	114,062.50	102,656.25	91,250.00
合计	114,062.50	102,656.25	91,250.00

#### (二)、融资成本

1、海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目本次融资金额 26,000 万元（均为本次融资），期限为 10 年。假设融资利率为 3.25%、每半年支付利息，第 10 年末偿还本金，预计到期本息 34,450 万元。应还本付息情况如下：

#### 融资项目还本付息计算总表金额

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
已融资						
第一年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第二年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第三年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第四年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第五年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第六年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第七年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第八年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第九年	26,000.00		26,000.00	3.25%	845.00	845.00
第十年	26,000.00	26,000.00		3.25%	845.00	26,845.00
合计		26,000.00			8,450.00	34,450.00

2、期后期间暂无融资，无相关融资成本。

#### (三)、预期未来项目自身营运收益偿还融资本金和利息情况



本次融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目未营运前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含及融资资金，预期项目自身收益形成的政府性基金收益偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日至第 10 年内项目营运收益（不够支付部分由公益性项目调入专项收入）。

1、按项目自身收益的 100%比例计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				114,062.50
第一年		845.00	845.00	
第二年		845.00	845.00	
第三年		845.00	845.00	
第四年		845.00	845.00	
第五年		845.00	845.00	
第六年		845.00	845.00	
第七年		845.00	845.00	
第八年		845.00	845.00	
第九年		845.00	845.00	
第十年	26,000.00	845.00	26,845.00	
合计	26,000.00	8,450.00	34,450.00	
本息覆盖倍数	3.31			

2、按项目自身收益的 90%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				102,656.25
第一年		845.00	845.00	
第二年		845.00	845.00	
第三年		845.00	845.00	
第四年		845.00	845.00	
第五年		845.00	845.00	
第六年		845.00	845.00	
第七年		845.00	845.00	

第八年		845.00	845.00	
第九年		845.00	845.00	
第十年	26,000.00	845.00	26,845.00	
合计	26,000.00	8,450.00	34,450.00	
本息覆盖倍数	2.98			

### 3、按项目自身收益的 80%计算收益情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
已融资				91,250.00
第一年		845.00	845.00	
第二年		845.00	845.00	
第三年		845.00	845.00	
第四年		845.00	845.00	
第五年		845.00	845.00	
第六年		845.00	845.00	
第七年		845.00	845.00	
第八年		845.00	845.00	
第九年		845.00	845.00	
第十年	26,000.00	845.00	26,845.00	
合计	26,000.00	8,450.00	34,450.00	
本息覆盖倍数	2.65			

#### （四）、总体评价

综上所述，预计海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.65，海丰县红城文旅小镇基础设施建设项目融资平衡情况已经通过深圳市方智会计师事务所（普通合伙）并出具深方智专评价字[2020]第 020 号评价报告，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

#### 四、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。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

##### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

## 1. 自然环境和施工条件带来的风险

### 风险因素：

- (1) 突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；
- (2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；
- (3) 外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；
- (4) 监理到位工作不到位，影响工期；
- (5) 施工出现质量问题，延误工期。

### 风险应对措施：

- (1) 基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；
- (2) 施工工棚搭建满足防震要求；
- (3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案；
- (4) 强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；
- (5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；
- (6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；
- (7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；
- (8) 强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

## 2. 施工方风险

### 风险因素：

- (1) 施工计划不周强；
- (2) 施工技术力量达不到要求；
- (3) 施工组织能力差；
- (4) 对施工图纸的领会能力差；
- (5) 施工应急预案差；
- (6) 施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；
- (7) 施工过程中出现质量施工；
- (8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

### 风险控制措施：



(1) 通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

(2) 进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

(3) 进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

(4) 进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

### 3. 资金落实情况

风险因素：

(1) 资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

(2) 资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

(3) 资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

(1) 资金不足额就位，不得开工建设；

(2) 严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

### 4. 工程事故

风险因素：

(1) 人身安全对施工工期的影响；

(2) 设备损毁对施工工期的影响；

(3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；

(4) 事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

(1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；

(2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；

(3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；

(4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；

(5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

(6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

### 1. 市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

### 2. 财务风险

风险因素：

(1) 资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

(2) 投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险应对措施：

(1) 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施建设进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。

(2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

(3) 委托中介机构对实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

## 五、还款保障情况

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。