

2020 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）

蓬江区城市文化活动中心项目募投项目情况

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 年粤港澳大湾区民生服务专项债券（三期）

蓬江区城市文化活动中心项目情况

本次蓬江区城市文化活动中心项目，申请专项债券 35,000.00 万元、假设利率 3.70%、每半年支付利息、期限为二十年，第二十年末偿还本金，预计到期本息 60,900.00 万元。按照预算法要求，江门市蓬江区按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。具体情况列示如下：

一、区域情况

蓬江区是江门市的市辖区，是江门市政治、经济、文化和金融中心，毗邻港澳、北连佛山、东接中山，辖区面积 324 平方公里，下辖 3 个镇和 3 个街道，交通网络发达，是贯通江门五邑地区、连接全省的高速公路网和等级公路网的枢纽地带。随着粤港澳大湾区建设进入实质性推进阶段，江门市委市政府提出要将江门市建设成为粤港澳大湾区西翼枢纽门户城市的发展目标。2017-2019 年，蓬江区分别实现一般公共预算收入 26.04 亿元、28.42 亿元和 29.61 亿元，政府性基金收入分别为 14.41 亿元、19.01 亿元和 27.43 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

蓬江区 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） | 685.55 | 671.75 | 712.95 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 26.04 | 28.42 | 29.61 |
| 政府性基金收入（亿元） | 14.41 | 19.01 | 27.43 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 13.1 | 16.82 | 24.69 |
| 政府性基金支出（亿元） | 13.11 | 32.65 | 36.82 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 11.62 | 30.24 | 23.36 |

二、蓬江区城市文化活动中心项目情况：

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 | 江门市蓬江区国有资产监督管理局 | 其他专项 | 蓬江区城市文化活动中心项目 | 35,000.00 |

(一)、本项目组织实施机构

根据江门市蓬江区人民政府办公室于 2020 年 04 月 07 日出具的《关于同意推进江门市档案中心项目建设工作的批复》（蓬江府办函[2020]25 号），同意江门市蓬江区国有资产监督管理局为蓬江区城市文化活动中心的项目单位。

根据江门市蓬江区国有资产监督管理局持有的《统一社会信用代码证书》，单位基本信息如下：

| | |
|----------|--------------------|
| 名称 | 江门市蓬江区国有资产监督管理局 |
| 统一社会信用代码 | 114407030537198602 |
| 机构地址 | 广东省江门市蓬江区宏达路 9 号 |
| 负责人 | 尹健瑜 |
| 机构性质 | 机关 |
| 赋码机关 | 江门市蓬江区机构编制委员会办公室 |
| 颁发日期 | 2019 年 04 月 10 日 |

(二)、本期债券发行对应的项目情况

| | |
|------------|--|
| 项目名称 | 蓬江区城市文化活动中心 |
| 项目总投资 | 95,000 万元 |
| 建设范围 | 本项目规划总用地面积 32478 平方米，建设用地面积为 20169 平方米。总建设规模约 100600 平方米建筑面积。主要功能包括档案中心，文化中心以及共用部分，其中档案中心包括江门市档案馆、蓬江区档案馆、市住房和城乡建设档案馆、市城乡规划档案馆、市城市综合管理档案馆、市方志馆、市不动产登记中心等功能用房。 |
| 项目对应本期发债金额 | 35,000 万元 |
| 项目建设的工期 | 2017 年 11 月-2021 年 4 月 |

| | |
|----------|---|
| 项目正式运营日期 | 2021 年 5 月 |
| 项目情况 | <p>为贯彻落实上级部门各项决策部署，主动适应经济发展新常态、围绕“兴业惠民、治吏简政”，全力打造“三门”、建设“三心”，构建现代公共文化服务体系，适应未来文化事业发展，提升市民幸福感，规划建设该项目，其中包括文化馆、图书馆、美术馆、剧院、报告厅、档案馆等。</p> <p>2018 年 2 月 7 日，本项目取得了江门市蓬江区发展和改革局出具的《关于江门市档案中心项目立项的批复》（蓬江发改资[2018]10 号），同意立项。</p> <p>2019 年 2 月 27 日，本项目取得了江门市蓬江区人民政府开具的《关于市档案中心项目建设规模和内容调整方案的报告》（蓬江府报[2019]6 号），同意调整本项目的建设内容和使用功能，合理精简原定档案中心的面积，并将区文化中心整合到档案中心项目中。</p> <p>2019 年 5 月 31 日，本项目取得了江门市蓬江区自然资源局颁发的《建设用地规划许可证》（蓬江地字第 2019-0010 号），确认本项目用地符合城乡规划要求。</p> <p>2019 年 6 月 24 日，本项目取得了江门市蓬江区自然资源局出具的《江门市蓬江区自然资源局关于核准江门市档案中心规划（调整）方案的复函（蓬江自然资函[2018]850 号），同意本项目调整方案，调整后项目建设用地面积 20169 平方米。</p> <p>2019 年 7 月 4 日，本项目取得了江门市蓬江区自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（蓬江建字第 2019-0122 号），确认本建设工程符合城乡规划要求。</p> <p>2020 年 04 月 07 日，江门市蓬江区人民政府办公室出具《关于同意推进江门市档案中心项目建设工作的批复》（蓬江府办函[2020]25 号），同意江门市蓬江区国有资产</p> |

| | |
|--|---------------------------|
| | 监督管理局为蓬江区城市文化活动中心项目的项目单位。 |
|--|---------------------------|

三、主管部门责任:

本项目主管部门是江门市蓬江区人民政府, 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。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一)、项目收益预测

1、地块收益

蓬江区城市文化活动中心项目包含 1 个地块, 为蓬江区 2019 年度 28 号地, 本次预测以蓬江区 2019 年度 28 号地预期土地出让收入对应政府性基金收入为基础, 结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、以江门市蓬江区近三年 GDP 平均增速与政府工作报告中预测 2020 年 GDP 增速的孰低值、基本政策成本等进行预测。

预计土地价格增速为江门市蓬江区 GDP 增速的孰低值(5.5%)的 100%、90%、80%, 增幅, 即 5.5%、4.95%、4.40%, 经测算, 可用于资金平衡的项目收益为 83,545.88 万元、79,288.45 万元、75,227.17 万元。

项目收益测算表

金额单位:人民币万元

| | | | |
|--|----------|----------|----------|
| | 预计土地价格增速 | 预计土地价格增速 | 预计土地价格增速 |
| | 5.5% | 4.95% | 4.40% |

| | | | |
|---------------|------------|------------|------------|
| 土地出让收入 | 203,999.65 | 183,750.74 | 165,420.84 |
| 土地开发成本 | | | |
| 基本政策成本 | 61,253.36 | 55,178.69 | 49,679.72 |
| 相关成本合计 | 61,253.36 | 55,178.69 | 49,679.72 |
| 用于资金平衡土地的相关收益 | 142,746.29 | 128,572.05 | 115,741.12 |

2、项目建成后收益

2.1、收入预测

根据可行性研究报告，蓬江区城市文化活动中心项目收入来源包括美术馆收入、剧院收入、停车场收入、室内外广告收入、商业配套出租以及补贴收入等（每5年增长约5%）。

（1）、美术馆收入

美术馆一般按展线进行收费，本项目设置美术馆面积约为2009m²，可设100m左右的展线，参考广州市美术学院美术馆展览收费标准，100m展线为12000元/天。本项目考虑每年办展八场，每场持续一个月，因此，美术馆部分年收入约为288万。

（2）、剧院收入

剧院一般按演出场次进行收费，分为日晚场，以江门市侨都大剧院为例，收费标准如下：

| | 时段 | 租用档期及收费标准 | | 超时收费 |
|------------|-------------|-----------|------------|----------------------------------|
| | | 周末：周五至周日 | 非周末：周一至周四 | |
| 大剧院 | 晚场 | 6.5 万/场 | 5.5 万/场 | 装台、走台：1500 元/时； 空调使用：1500 元/时 |
| | 日场 | 4.5 万/场 | 3.5 万/场 | |
| 音乐厅 | 晚场 | 2.5 万/场 | 2.2 万/场 | 装台、走台：1000 元/时； 空调使用：1500 元/时 |
| | 日场 | 1.5 万/场 | 1.2 万/场 | |
| | 租场使用流程及配套时间 | | | |
| | 装台 | 走台 | 演出 | 拆台 |
| 大剧院 | 8 小时 | 4 小时 | 4 小时 | 4 小时 |
| 音乐厅 | 8 小时 | 4 小时 | 4 小时 | 4 小时 |
| 服务项目 | | | 场馆其他服务收费标准 | |
| 贵宾室和会议室使用费 | | | 500 元/次 | |
| 查伦三角钢琴使用费 | | | 1000 元/次 | |
| 钢琴调率费 | | | 450 元/次 | |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| 合唱台使用费 | 300 元/次 |
| 票纸费 | 2 元/张 |
| 票务代理费 | 按票房总额的 10%收取 |
| 演出报备代理费 | 1 万元/场 |
| 注：在规定时段外装台、走台和使用空调。空调使用费与超时装台、走台叠加收费。 | |

由上可知，剧院收入主要由场地租赁及设备使用费以及场馆其他服务收费等构成，本项目拟设置面积约为 5766 m²，800 座的剧院，从规模、标准上与侨都大剧院较为接近，因此本次收费考虑参考侨都大剧院标准。

按场均演出超时 1 小时，满座率为 90%，平均 250 元/场次，考虑场地租赁及设备使用费、考虑票纸费、票务代理费、演出报备代理费等，收入构成如下：

| 序号 | 费用名称 | 周一-周四 | | 周五-周日 | |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|
| | | 日场 | 晚场 | 日场 | 晚场 |
| 1 | 场地租赁 | 35,000 | 55,000 | 45,000 | 65,000 |
| 2 | 超时收费 | 3,000 | 3,000 | 3,000 | 3,000 |
| 3 | 票纸费 | 1,440 | 1,440 | 1,440 | 1,440 |
| 4 | 票务代理费 | 18,000 | 18,000 | 18,000 | 18,000 |
| 5 | 演出报备代理费 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 |
| 6 | 合计 | 67,440 | 87,440 | 77,440 | 97,440 |

本项目考虑周均安排演出八场，包括周一-周四早晚各三场，以及周五-周日早晚各一场，则本项目剧院年均收入约为 3070 万元

（3）、停车场收费

参考江门蓬江区停车收费标准均价，按 20 元/天*车位计算，本项目共设置 464 个地下停车位，按平均停车负荷 90%估算，年收入约为 305 万元。

此外，本项目还设 50 个充电桩停车位，包括快充 6 个(30kW)，慢充 44 个(7kW)，充电桩按需要系数为 0.75，同时系数为 0.9，年工作时长每日 12 小时，一年 365 天，销售电价差价为 0.8 元/小时，预计年收入为 115 万元。

（4）、广告招租收入

本项目共设置室内广告牌 50 块，室外广告牌 1 块，室外广告牌按 100 万元/年收入估算，室内广告牌按 15 万元/年估算，则广告招租年收入约为 115 万元。

（5）、商业配套出租收入

本项目拟配建部分咖啡厅、便利店等商业设置，可出租商业配套面积暂按 1500m² 考虑，租金参考江门地区商业设施平均水平 10 元/月*m²，则商业配套出租年收入约为 18 万元。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

| 年度 | 美术馆收入 | 剧院收入 | 停车场收入 | 广告招租收入 | 商业配套出租 | 合计 |
|------|----------|-----------|----------|----------|--------|-----------|
| 第一年 | 48.00 | 511.67 | 70.00 | 19.17 | 3.00 | 651.84 |
| 第二年 | 288.00 | 3,070.00 | 420.00 | 115.00 | 18.00 | 3,911.00 |
| 第三年 | 288.00 | 3,070.00 | 420.00 | 115.00 | 18.00 | 3,911.00 |
| 第四年 | 288.00 | 3,070.00 | 420.00 | 115.00 | 18.00 | 3,911.00 |
| 第五年 | 288.00 | 3,070.00 | 420.00 | 121.00 | 19.00 | 3,918.00 |
| 第六年 | 302.40 | 3,223.50 | 441.00 | 127.05 | 19.95 | 4,113.90 |
| 第七年 | 302.40 | 3,223.50 | 441.00 | 127.05 | 19.95 | 4,113.90 |
| 第八年 | 302.40 | 3,223.50 | 441.00 | 127.05 | 19.95 | 4,113.90 |
| 第九年 | 302.40 | 3,223.50 | 441.00 | 127.05 | 19.95 | 4,113.90 |
| 第十年 | 302.40 | 3,223.50 | 441.00 | 127.05 | 19.95 | 4,113.90 |
| 第十一年 | 317.52 | 3,384.68 | 463.05 | 133.40 | 20.95 | 4,319.60 |
| 第十二年 | 317.52 | 3,384.68 | 463.05 | 133.40 | 20.95 | 4,319.60 |
| 第十三年 | 317.52 | 3,384.68 | 463.05 | 133.40 | 20.95 | 4,319.60 |
| 第十四年 | 317.52 | 3,384.68 | 463.05 | 133.40 | 20.95 | 4,319.60 |
| 第十五年 | 317.52 | 3,384.68 | 463.05 | 133.40 | 20.95 | 4,319.60 |
| 第十六年 | 333.40 | 3,553.91 | 486.20 | 140.07 | 21.99 | 4,535.57 |
| 第十七年 | 333.40 | 3,553.91 | 486.20 | 140.07 | 21.99 | 4,535.57 |
| 第十八年 | 333.40 | 3,553.91 | 486.20 | 140.07 | 21.99 | 4,535.57 |
| 第十九年 | 333.40 | 3,553.91 | 486.20 | 140.07 | 21.99 | 4,535.57 |
| 第二十年 | 333.40 | 3,553.91 | 486.20 | 140.07 | 21.99 | 4,535.57 |
| 合计 | 5,966.58 | 63,602.09 | 8,701.26 | 2,487.80 | 390.46 | 81,148.19 |

2、成本预测

根据可行性研究报告,蓬江区城市文化活动中心运营后的成本主要包括外购物业管理、燃料及动力费、工资及福利费、修理费、管理费用(每5年增长约5%)。

(1)、外购燃料及动力费

本项目的燃料及动力主要为用水、用电、用气。

本项目有功功率为2660kW,按年用电300天,每天用电10小时估算,则项目年耗电量约为798万度。

本项目最大日用水量约为957m³,按年用水300天,则项目年用水量约为29万吨。

本项目设有520m²食堂,按2.5m²/座,则本项目食堂可容纳208人就餐,参照《综合能耗计算通则》GB/T2589-2008,本项目天然气低热值H1取值为

38.931MJ/Nm³，用气量指标均值取为2847MJ/人·年，则项目天然气用气量为：

$$Q_n = 208 \times 2847 / 38.931 / 10000 (\text{万 m}^3) = 1.52 \text{ 万 m}^3。$$

水费按3.5元/吨计算，电费按0.62元/度计算，燃气按5元/m³计算。

(2)、工资及福利费

本项目档案馆、方志馆、不动产登记中心、图书馆等工作人员主要为公职人员或事业编制人员，其工资福利费由财政统筹负责，不考虑纳入本项目成本，因此此次仅考虑如安保、保洁、管理维护、外聘职工等场馆其他工作人员的工资福利费，暂按100人，人均5.4万元/年估算。

(3)、修理费

按工程费用1.5%进行估算。

(4)、管理费用

包括日常的运维管理支出，如办公、招商、推广等费用，按照营业收入的2%估算。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 外购燃料及动力费 | 工资福利费 | 维护检修费 | 管理及营销费用 | 合计 |
|------|----------|----------|-----------|----------|-----------|
| 第一年 | 100.64 | 90.00 | 135.96 | 13.04 | 339.64 |
| 第二年 | 603.86 | 540.00 | 815.77 | 78.22 | 2,037.85 |
| 第三年 | 603.86 | 540.00 | 815.77 | 78.22 | 2,037.85 |
| 第四年 | 603.86 | 540.00 | 815.77 | 78.22 | 2,037.85 |
| 第五年 | 603.86 | 540.00 | 815.77 | 78.22 | 2,037.85 |
| 第六年 | 634.05 | 567.00 | 815.77 | 82.13 | 2,098.95 |
| 第七年 | 634.05 | 567.00 | 815.77 | 82.13 | 2,098.95 |
| 第八年 | 634.05 | 567.00 | 815.77 | 82.13 | 2,098.95 |
| 第九年 | 634.05 | 567.00 | 815.77 | 82.13 | 2,098.95 |
| 第十年 | 634.05 | 567.00 | 815.77 | 82.13 | 2,098.95 |
| 第十一年 | 665.75 | 595.35 | 856.56 | 86.24 | 2,203.90 |
| 第十二年 | 665.75 | 595.35 | 856.56 | 86.24 | 2,203.90 |
| 第十三年 | 665.75 | 595.35 | 856.56 | 86.24 | 2,203.90 |
| 第十四年 | 665.75 | 595.35 | 856.56 | 86.24 | 2,203.90 |
| 第十五年 | 665.75 | 595.35 | 856.56 | 86.24 | 2,203.90 |
| 第十六年 | 699.04 | 625.12 | 899.39 | 90.55 | 2,314.09 |
| 第十七年 | 699.04 | 625.12 | 899.39 | 90.55 | 2,314.09 |
| 第十八年 | 699.04 | 625.12 | 899.39 | 90.55 | 2,314.09 |
| 第十九年 | 699.04 | 625.12 | 899.39 | 90.55 | 2,314.09 |
| 第二十年 | 699.04 | 625.12 | 899.39 | 90.55 | 2,314.09 |
| 合计 | 9,015.09 | 8,061.75 | 11,760.68 | 1,167.75 | 41,575.74 |

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% |
|-------------|---------------|--------------|--------------|
| 蓬江区城市文化活动中心 | 39,572.45 | 35,615.20 | 31,657.96 |
| 合计 | 39,572.45 | 35,615.20 | 31,657.96 |

(二)、融资成本

1、蓬江区城市文化活动中心项目本次融资金额 35,000.00 万元（均为本次融资），期限为二十年。假设融资利率为 3.70%、每半年支付利息，第二十年末偿还本金，预计到期本息 60,900.00 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 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第二年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第三年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第四年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第五年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第六年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第七年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第八年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第九年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十一年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十二年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十三年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十四年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十五年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十六年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十七年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十八年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第十九年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 3.70% | 1,295.00 | 1,295.00 |
| 第二十年 | 35,000.00 | 35,000.00 | | 3.70% | 1,295.00 | 36,295.00 |
| 合计 | | 35,000.00 | | | 25,900.00 | 60,900.00 |

2、本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

(三)、预期未来项目自身营运收益与土地出让收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的资金利息由项目建设金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入和专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

- 1、土地相关收益按 GDP 增速的孰低值 5.5%的 100%比例和项目自身收益的 100%比例计算收益的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 | 项目自身收益 | 土地相关收益 | 收益合计 |
| 已融资 | | | | 39,572.45 | 142,746.29 | 182,318.74 |
| 第一年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第二年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第三年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第四年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第五年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第六年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第七年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第八年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第九年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十一年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十二年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十三年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十四年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十五年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十六年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十七年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十八年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十九年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第二十年 | 35,000.00 | 1,295.00 | 36,295.00 | | | |
| 合计 | 35,000.00 | 25,900.00 | 60,900.00 | | | |
| 本息覆盖倍数 | 2.99 | | | | | |

2、土地相关收益按 GDP 增速的孰低值 5.5%的 90%比例和项目自身收益的 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 | 项目自身收益 | 土地相关收益 | 收益合计 |
| 已融资 | | | | 35,615.20 | 128,572.05 | 164,187.26 |
| 第一年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第二年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第三年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第四年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第五年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第六年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第七年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第八年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第九年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十一年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十二年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十三年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十四年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十五年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十六年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十七年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十八年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第十九年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第二十年 | 35,000.00 | 1,295.00 | 36,295.00 | | | |
| 合计 | 35,000.00 | 25,900.00 | 60,900.00 | | | |
| 本息覆盖倍数 | 2.70 | | | | | |

3、土地相关收益按 GDP 增速的孰低值 5.5%的 80%比例和项目自身收益的 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 | 项目自身收益 | 土地相关收益 | 收益合计 |
| 已融资 | | | | 31,657.96 | 115,741.12 | 147,399.08 |
| 第一年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第二年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第三年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |
| 第四年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | | |

| | | | | | |
|--------|-----------|-----------|-----------|--|--|
| 第五年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第六年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第七年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第八年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第九年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十一年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十二年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十三年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十四年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十五年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十六年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十七年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十八年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第十九年 | | 1,295.00 | 1,295.00 | | |
| 第二十年 | 35,000.00 | 1,295.00 | 36,295.00 | | |
| 合计 | 35,000.00 | 25,900.00 | 60,900.00 | | |
| 本息覆盖倍数 | 2.42 | | | | |

（四）、总体评价

综上所述，预计蓬江区城市文化活动中心项目收益对融资成本覆盖倍数为2.42，蓬江区城市文化活动中心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）审核并出具深方智专评价字【2020】第141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。

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。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, 杜绝质量问题影响施工进度。

2. 施工方风险

风险因素:

- (1) 施工计划不周详;
- (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问题;
- (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. 经营风险

风险因素：

(1) 涉及土地出让价格下滑风险；

(2) 土地出让数量和期限风险；

风险应对措施：

(1) 密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取最大效益；

(2) 及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息；

2. 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。

3. 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控项目的变现情况，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。

六、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。