

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区

基础设施专项债券（二期）

开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目

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年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（二期）

开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目情况

本次开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目，申请专项债券 8,000.00 万元、假设利率 3.25%、每半年支付利息、期限为十年，第十年偿还本金，预计到期本息 10,600.00 万元。按照预算法要求，开平市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

开平市，是广东省江门市代管县级市，地处广东省中南部、珠江三角洲西南面，五邑侨乡中部，分布与新会、鹤山、台山、恩平、新兴相连。。2017-2019 年，开平市分别实现一般公共预算收入 23.33 亿元、26.20 亿元和 27.95 亿元，政府性基金收入分别为 26.49 亿元、17.90 亿元和 19.69 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

开平市 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）	341.57	373.79	382.48
一般公共预算收入（亿元）	23.33	26.20	27.95
政府性基金收入（亿元）	26.49	17.90	19.69
其中：国有土地出让收入（亿元）	25.11	15.74	17.04
政府性基金支出（亿元）	21.04	23.72	27.35
其中：国有土地出让支出（亿元）	19.10	20.99	20.45

二、开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目列示：

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	开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会	其他专项	开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目	8,000.00

(一)、本项目组织实施机构

根据开平市人民政府 2020 年 1 月 7 日常务会议出具的会议纪要（十六届 66 次），确定开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会为开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目的统筹实施单位。

根据开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会持有的《统一社会信用代码证书》，单位基本信息如下：

名称	开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会
统一社会信用代码	11440783778318941M
机构地址	开平市翠山湖新区翠山湖大道 17 号公共服务中心大楼
负责人	梁健忠
机构性质	机关
赋码机关	开平市机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 9 月 12 日

2、本项目情况

本项目所涉及的项目情况如下：

项目名称	开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目
项目总投资	33,334.94 万元
建设范围	开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目已经开平市人民政府批复同意实施。项目由 14 个子项目组成，以“开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目”进行统一推进共同实施。具体的实施机构总体概括为以下三家单位：开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会、开平市翠山湖投资发展有限公司、开平市翠山湖建设发展有限公司，项目

	资金通过项目收益、政府性基金收益、发行政府债券融资等方式筹集。
项目对应本期发债金额	8,000 万元
项目建设工期	2018 年 2 月至 2021 年 8 月
项目正式运营日期	2021 年 9 月
项目情况	本项目主要建设内容包括提升园区道路、污水管网、照明工程、排水工程等园区基础配套设施；增设公共安全视频监控系統、物流中心、学校、生态公园等园区生活配套设施。项目建成后将秉持“产城融合”理念，坚定“科技新城、城市新区”发展方向，提升园区基础配套设施和完善生活配套设施，增强园区产业承载能力，提升土地价值，打造具有区域竞争力的引资引智创新创业基地，促进粤港澳大湾区互联互通、增强开平市在粤港澳大湾区发展战略进程中的核心竞争力，奋力开创经济高质量发展新局面。

根据开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会于 2019 年 12 月 10 日出具的《关于以“开平市翠山湖科技产业园基础配套项目”统一推进实施的请示》（开翠管[2019]35 号）、开平市人民政府 2020 年 1 月 7 日常务会议出具的会议纪要（十六届 66 次）的相关内容，开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目包含了 14 个相关工程，该 14 个相关工程的名称为：（1）开平市翠山湖翠山二路工程、（2）城东三路工程、（3）开平市翠山湖环翠东路道路工程（城南三路至欧宝地块）、（4）翠湖二路、（5）西北片区道路路灯工程、（6）公共安全视频监控系统项目（第二期）、（7）翠山湖新区城东三路西侧排水明渠工程、（8）翠山湖峯景生态园一期工程、（9）翠山湖实验学校配套工程、（10）翠山湖物流中心（二期）工程、（11）翠山湖城东三路东侧及环叠东路南侧土石方工程、（12）翠山湖园区污水管网维修工程、（13）职业教育公共实训中心（吴汉良理工翠山湖校区）项目（二期）工程、（14）翠山湖实验学校二期工程。上述 14 个工程的基本情况如下：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	开平市翠山湖 翠山二路工程	<p>2017年10月18日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于开平市翠山湖翠山二路工程项目的批复》(开翠发改投[2017]6号),同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2019年1月31日,开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》(编号440783201901310302)。</p>	<p>本项目包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程和管线综合工程等。实施单位:开平市翠山湖建设发展有限公司。</p>
2	城东三路工程	<p>2015年6月10日,开平市发展和改革局出具《关于翠山湖城东三路工程项目的批复》(开发改投[2015]17号),同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2016年5月31日,开平市发展和改革局出具《关于翠山湖城东三路工程项目调整建设内容及投资规模的批复》(开发改投[2016]17号)。</p> <p>2017年10月23日,开平市发展和改革局出具《关于翠山湖城东三路工程项目调整建设内容及投资规模的批复》(开发改投[2017]95号)</p> <p>2017年12月25日,翠山湖(月山镇)行政审批局颁发《建设工程规划许可证》(建字第市政CHX2017-018号)。</p> <p>2018年8月9日,开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》(编号440783201808090202)。</p>	<p>城东三路位于翠山湖新区东侧,北起环叠东路,南至翠山湖大道,主要建设内容包括新建道路、排水、照明等工程。</p>
3	开平市翠山湖 环翠东路道路 工程(城南三 路至欧宝地 块)	<p>2019年9月4日,开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖环翠东路道路工程(城南三路至欧宝地块)用地预审的意见》(开翠自然资(预)函[2019]04号),同意通过用地预审。</p> <p>2019年9月6日,开平市发展和改革局出具《关</p>	<p>本项目位于开平市翠山湖新区东南部(城南三路至欧宝地块),建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、管线综合工程。</p>

		于开平市翠山湖环翠东路道路工程（城南三路至欧宝地块）项目的批复》（开发改投[2019]11号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。	实施单位：开平市翠山湖建设发展有限公司。
4	翠湖二路	<p>2019年5月15日，开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖翠湖二路（城东三路至城东四路段）工程用地预审的意见》（开翠自然资（预）函[2019]01号），同意通过用地预审。</p> <p>2019年5月16日，开平市发展和改革局出具《关于开平市翠山湖翠湖二路（城东三路至城东四路段）工程项目的批复》（开发改投[2019]08号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2019年6月21日，翠山湖（月山镇）行政审批局颁发《建设工程规划许可证》（建字第翠市政GC2019003号）。</p> <p>2019年9月28日，开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号440783201909250102）。</p>	<p>本项目位于开平市翠山湖新区东北地块，建设内容主要包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、消防工程、管线工程。实施单位：开平市翠山湖建设发展有限公司。</p>
5	西北片区道路路灯工程	2019年6月3日，开平市资产管理委员会出具《关于申请采购开平市翠山湖西北片区道路路灯工程的批复》（开资办字[2019]157号），同意开平市翠山湖建设发展有限公司投资建设本项目。	<p>1. 照明工程部分：新建8m高低灯杆路灯、10m高低灯杆路灯、10m双臂路灯、15m半高杆3灯具路灯、15m半高杆6灯具路灯、更换部分原路灯灯泡及隧道安装壁灯等。</p> <p>2. 电缆敷设工程：新建电缆井、低压电缆敷设、新建户外动力开关箱、原有路灯控制箱新加装智能照明控制器</p>

			及Ⅱ级浪涌保护等。
6	公共安全视频监控 系统项目 (第二期)	2019年8月28日,开平市资产管理委员会出具《关于申请采购开平市翠山湖公共安全视频监控 系统项目(第二期)的批复》(开资办字[2019]238号),同意开平市翠山湖建设发展有限公司投资建设本项目。	本工程属于安装、市政工程,位于开平市翠山湖,工程范围包括安装治安监控前端设备、新建电子警察前端设备、安装电子警察前端设备(一期补充)、安装中心机房设备、备用机房建设及设备搬迁、敷设电缆、电线、顶管等工程施工的相关配件设备安装,新建监控杆及其基础,新建沙井、检查井,人行道路面开挖及修复等安装、市政项目内容。
7	翠山湖新区城 东三路西侧排 水明渠工程	2019年10月28日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于开平市翠山湖新区城东三路 西侧排水明渠工程项目的批复》(开翠发改投[2019]14号),同意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。 2019年12月6日,开平市自然资源局对本项目颁发《建设工程规划许可证》(建字第翠市政GC2019006号)。	本项目位于开平市翠山湖新区城东三路西侧,为叠书山山洪行洪通道之一兼两侧地块排水防涝。项目的建设有助于改善翠山湖工业园区的排水环境,提高园区抗洪救灾能力。
8	翠山湖峯景生 态园一期工程	2017年8月17日,开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖峯景生态园一期建设项目用地预审 的意见》(开翠自然资(预)函[2017]04号),同意通过用地预审。 2017年9月6日,开平市翠山湖(月山镇)行政审批局出具《关于开平市翠山湖峯景生态园一期 工程项目的批复》(开翠发改投[2017]05号),同	本项目位于开平市翠山湖新区翠湖二路以北及城东二路以西地块,项目建设包含其它配套建筑及配套设施等工程。

		<p>意开平市翠山湖建设发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2017年9月21日，翠山湖（月山镇）行政审批局颁发《建设工程规划许可证》（建字第市政CGX2017-011号）。</p> <p>2018年6月15日，开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号440783201806150102）。</p>	
9	翠山湖实验学校配套工程	<p>2017年7月17日，开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖实验学校配套工程建设项目用地预审的意见》（开翠国土资（预）函[2017]03号），同意通过用地预审。</p> <p>2017年10月10日，翠山湖（月山镇）行政审批局颁发《建设用地规划许可证》（地字第翠规划2017004号）。</p> <p>2017年11月28日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市翠山湖实验学校配套工程的批复》（开翠发改投[2017]11号），同意开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会建设开发本项目。</p>	<p>本项目包括开平市翠山湖实验学校内体育馆、足球场、铅球区、跳高区、标枪区、跑道、乒乓球场、篮球场、排球场、器械体操游戏区、跳远区、护坡工程、围墙工程、照明工程、给排水工程、场地土方工程等。实施单位：开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会。</p>
10	翠山湖物流中心（二期）工程	<p>2012年11月9日，开平市城乡规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第规划2012194号）。</p> <p>2017年11月17日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市翠山湖物流中心（二期）工程的批复》（开翠发改投[2017]10号），同意开平市翠山湖投资发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2018年1月15日，翠山湖（月山镇）行政审批局颁发《建设工程规划许可证》（建字第翠市政</p>	<p>项目总建筑面积为5000m²，建设内容主要包括3#物流仓面积为2400平方米、4#物流仓面积为2600平方米及室外场地配套设施工程。实施单位：开平市翠山湖投资发展有限公司。</p>

		<p>配套 2018-001 号)。</p> <p>2018 年 1 月 29 日, 开平市翠山湖 (月山镇) 行政审批局出具《关于开平市翠山湖物流中心 (二期) 工程投资调整的批复》 (开翠发改投[2018]01 号)。</p> <p>2019 年 5 月 23 日, 开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》 (编号 440783201905230102)。</p>	
11	翠山湖城东三路东侧及环叠东路南侧土石方工程	<p>2018 年 12 月 26 日, 开平市发展和改革局出具《开平市翠山湖城东三路东侧、环叠东路南侧土石方工程用地预审的意见》 (开翠国土资 (预) 函 [2018]03 号), 同意通过用地预审。</p> <p>2019 年 3 月 15 日, 开平市翠山湖 (月山镇) 行政审批局出具《关于开平市翠山湖城东三路东侧、环叠东路南侧土石方工程项目的批复》 (开翠发改投[2019]03 号), 同意开平市翠山湖投资发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2019 年 4 月 18 日, 开平市翠山湖 (月山镇) 行政审批局出具《关于开平市翠山湖城东三路东侧、环叠东路南侧土石方工程投资调整的批复》 (开翠发改投[2019]06 号)。</p>	<p>城东三路位于翠山湖新区东侧, 北起环叠东路, 南至翠山湖大道。主要建设内容包括新建道路、排水、照明等工程。实施单位: 开平市翠山湖建设发展有限公司。</p>
12	翠山湖园区污水管网维修工程	<p>2019 年 3 月 25 日, 开平市翠山湖 (月山镇) 行政审批局出具《关于翠山湖园区污水管网维修工程项目的批复》 (开翠发改投[2019]04 号), 同意开平市翠山湖投资发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2019 年 4 月 29 日, 开平市翠山湖 (月山镇) 行政审批局出具《关于翠山湖园区污水管网维修工程投资调整的批复》 (开翠发改投[2019]07 号)。</p> <p>2019 年 4 月 28 日, 翠山湖 (月山镇) 行政审</p>	<p>本项目位于广东省江门市开平市翠山湖园区内, 项目需要修复的污水管网主要沿园区内的 12 条道路敷设, 另外叠翠大道 (联新路口至客运站) 段污水管为废除现状污水管后另行新建。</p>

		批局颁发《建设工程规划许可证》（建字第翠市政2019001号）	
13	职业教育公共实训中心（吴汉良理工翠山湖校区）项目（二期）工程	<p>2017年11月7日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市职业教育公共实训中心（吴汉良理工翠山湖校区）项目（二期）的批复》（开翠发改投[2017]09号），同意开平市翠山湖投资发展有限公司建设开发本项目。</p> <p>2018年11月15日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市职业教育公共实训中心（吴汉良理工翠山湖校区）项目（二期）投资调整的批复》（开翠发改投[2018]07号）。</p> <p>2019年7月16日，开平市住房和城乡建设局颁发《建筑工程施工许可证》（编号44078320197160101）。</p>	<p>本项目建筑面积约12873平方米。实施单位：开平市翠山湖建设发展有限公司。</p>
14	翠山湖实验学校二期工程	<p>2017年1月4日，开平市城乡规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第翠规划2017001号）</p> <p>2018年8月10日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于开平市翠山湖实验学校二期工程的批复》（开翠发改投[2018]05号），同意开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会建设开发本项目。</p> <p>2018年12月3日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于调整开平市翠山湖实验学校二期工程投资调整的批复》（开翠发改投[2018]08号）。</p> <p>2019年3月7日，开平市翠山湖（月山镇）行政审批局出具《关于调整开平市翠山湖实验学校二期工程项目的批复》（开翠发改投[2019]02号）。</p> <p>2019年8月22日，开平市翠山湖（月山镇）</p>	<p>本项目位于开平市翠山湖叠翠大道东侧、翠湖二路北侧A号地块。</p>

		行政审批局出具《关于调整开平市翠山湖实验学校二期工程项目投资规模的批复》（开翠发改投[2019]10号）。	
--	--	---	--

三、主管部门责任：

本项目主管部门是开平市翠山湖产业转移工业园管理委员会，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。

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

开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目包含 1 个地块，为开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块，本次预测以开平市翠山湖新区翠湖一路 5 号地块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、以开平市近三年 GDP 平均增速与政府工作报告中预测 2019 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开平市 GDP 增速的孰低值 0.5%的 100%、90%、80%，增幅，即 0.5%、0.45%、0.4%，经测算，可用于资金平衡的项目收益为 13,169.73 万元、13,104.17 万元、13,038.90 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 0.5%	预计土地价格增速 0.45%	预计土地价格增速 0.4%
土地出让收入	18,867.19	18,773.53	18,680.30
相关成本合计	5,697.46	5,669.37	5,641.39
土地开发成本			
基本政策成本	5,697.46	5,669.37	5,641.39
用于资金平衡土地的相关收益	13,169.73	13,104.17	13,038.90

2、项目建成后收益

2.1、收入预测

开平市翠山湖科技产业园基础配套项目建成运营后收入来源包括广告费收入、物业出租收入、足球场出租收入、装卸分拣收入和运输收入。

(1)、广告费收入

本项目翠山二路全长 589 米,设置灯柱广告牌 24 个;城东三路全长 1000 米,设置灯柱广告牌 41 个;环翠东路全长 484 米,设置灯柱广告牌 32 个;翠湖二路全长 499 米,设置灯柱广告牌 34 个;西北片区道路,设置灯柱广告牌 779 个。单个灯柱广告牌租金约 0.102 万/年,共 910 个。预计本项目广告营收每年约为 92.82 万元;

(2)、足球场出租收入

本项目所包括翠山湖实验学校配套一个足球场,使用定位是上学时间用于教学,其余时间对外出租。上学期间晚上每天可对外出租 4 小时,其余时间每天可对外出租 16 小时,足球场场地租赁 200 元/小时,按出租率 80%计算,场地租赁费 22.56 万/年;另足球场设置广告位 44 个,单个广告位租金约 0.096 万/年,广告位租赁费 4.22 万/年。预计本项营收每年约为 26.78 万元;

(3)、物业出租收入

翠山湖物流中心(二期)项目总建筑面积为 5,000 m²,按运营期初始 10.5 元/月/m²计算,预计本项目出租业务营收首年约为 63 万元;租金水平每年递增 5%;

(4)、装卸分拣收入

本项目所含翠山湖物流中心（二期）项目装卸单价为 18 元/吨、分拣费单价 5 元/类/吨、库内转堆费 3 元/吨，项目运营初期货运流量较少，运营期第一年至第四年的日装货量分别为 10 吨、20 吨、50 吨、120 吨，随后三年以 15%的速度增长，后面产业发展趋于平稳，年增长率保持在 10%；

(5)、运输收入

本项目所含翠山湖物流中心（二期）项目日均运输里程 140 公里，运输单价为 0.9 元/公里/吨，运营期第一年至第四年的日装货量分别为 20 吨、40 吨、100 吨、240 吨，随后三年以 15%的速度增长，后面产业发展趋于平稳，年增长率保持在 10%。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告费收入	物业出租收入	足球场出租收入	装卸分拣收入	运输收入	合计
第一年						
第二年	77.35	52.50	22.32	7.91	91.98	252.06
第三年	92.82	63.00	26.78	18.98	183.96	385.54
第四年	92.82	66.15	26.78	47.45	459.90	693.10
第五年	92.82	69.46	26.78	113.88	1,103.76	1,406.70
第六年	92.82	72.93	26.78	130.96	1,269.32	1,592.82
第七年	92.82	76.58	26.78	150.61	1,459.72	1,806.51
第八年	92.82	80.41	26.78	173.20	1,678.68	2,051.89
第九年	92.82	84.43	26.78	190.52	1,846.55	2,241.10
第十年	92.82	88.65	26.78	209.57	2,031.20	2,449.02
合计	819.91	654.11	236.56	1,043.07	10,125.08	12,878.73

2.2、成本预测

本项目建成运营后主要成本为燃料费用、人员经费、其他管理费用和维修保养费。

(1)、燃料费用

按现行的柴油和汽油等燃料价格估算，预计本项目运营后年燃料费用为运输收入的 24%；

(2)、人员经费

本项目建成后人员配备 50 人、人均年工资及福利费按 4.37 万元估算，按每年 5%递增；

(3)、其他管理费用

其他管理费用按工资及福利费的 10%估算；

(4)、维修养护费

维修保养费用按固定资产折旧的 40%估算，每年约 33 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	燃料费用	人员经费	其他管理费用	维修养护费	合计
第一年					
第二年	22.08	182.08	18.05	27.50	249.71
第三年	44.15	229.43	22.74	33.00	329.32
第四年	110.38	240.90	23.88	33.00	408.15
第五年	264.90	252.94	24.36	33.00	575.20
第六年	304.64	265.59	24.84	33.00	628.07
第七年	350.33	278.87	25.34	33.00	687.54
第八年	402.88	292.81	25.85	33.00	754.54
第九年	443.17	307.45	26.36	33.00	809.98
第十年	487.49	322.82	26.89	33.00	870.20
合计	2,430.02	2,372.89	218.31	291.50	5,312.72

2.3、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%
开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目	7,566.01	6,809.41	6,052.81
合计	7,566.01	6,809.41	6,052.81

(二)、融资成本

1、开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目本次融资金额 8,000.00 万元（均为本次融资），期限为十年。假设融资利率为 3.25%、每半年支付利息，第十年偿还本金，预计到期本息 10,600.00 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	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第二年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第三年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00

第四年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第五年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第六年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第七年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第八年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第九年	8,000.00		8,000.00	3.25%	260.00	260.00
第十年	8,000.00	8,000.00		3.25%	260.00	8,260.00
合计		8,000.00			2,600.00	10,600.00

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十年内，项目产生的政府性基金收入或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 0.5%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				7,566.01	13,169.72	20,735.73
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00			
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00			
本息覆盖倍数	1.96					

2、土地相关收益按 GDP 增速的孰低值 0.5%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				6,809.41	13,104.17	19,913.58
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00			
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00			
本息覆盖倍数	1.88					

(3)、土地相关收益按 GDP 增速的孰低值 0.5%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				6,052.81	13,038.90	19,091.71
第一年		260.00	260.00			
第二年		260.00	260.00			
第三年		260.00	260.00			
第四年		260.00	260.00			
第五年		260.00	260.00			
第六年		260.00	260.00			
第七年		260.00	260.00			
第八年		260.00	260.00			
第九年		260.00	260.00			
第十年	8,000.00	260.00	8,260.00			
合计	8,000.00	2,600.00	10,600.00			
本息覆盖倍数	1.80					

(四)、总体评价

综上所述,预计开平市翠山湖科技产业园基础设施配套项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.80,开平市翠山湖科技产业园基础设施配套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152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; 审核施工单位每周、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。

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。

