

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目募投情况

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年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

### 江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目情况

本次江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目，申请专项债券15,000.00万元、假设利率3.25%、十年期、每半年支付利息、期限为融资期限，融资期末偿还本金，预计到期本息19,875.00万元。按照预算法要求，江门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

江海区，隶属广东省江门市，地处江门市东南部，是江门中心城区之一，北接蓬江区，南面和西面与新会区相连，东与中山古镇隔江相望。辖外海、礼乐、江南等3个街道，总面积109.16平方千米，其中城市建成区面积超过40平方公里，常住人口约28万人。2017-2019年，江海区分别实现一般公共预算收入12.0亿元、13.4亿元和14.5亿元，政府性基金收入分别为16.4亿元、14.4亿元和19.6亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

江海区 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）	172.90	236.97	243.90
一般预算收入（亿元）	12.0	13.4	14.5
政府性基金收入（亿元）	16.4	14.4	19.6
其中：国有土地出让收入（亿元）	16.2	12.8	18.2
政府性基金支出（亿元）	19.6	25.6	24.6
其中：国有土地出让支出（亿元）	19.2	24.7	23.1

#### 二、江门国家高新区先进制造业园区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	江门市江海区住房和城乡建设局	其他专项	江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目	15,000.00



(一)、本项目组织实施机构

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目的项目单位为江门市江海区住房和城乡建设局，江门市江海区住房和城乡建设局的主体资格情况如下：

根据江门市江海区发展和改革局于 2020 年 4 月 7 日出具的《关于江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]45 号），同意江门市江海区住房和城乡建设局为江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目的项目单位。

根据江门市江海区住房和城乡建设局持有的《统一社会信用代码证书》并经核查，该单位基本信息如下：

名称	江门市江海区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11440704075055348B
机构地址	广东省江门市江海区富民路 15 号
负责人	吴健强
机构性质	机关
赋码机关	江门市江海区机构编制委员会办公室
颁发日期	2019 年 03 月 08 日

江门市江海区住房和城乡建设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。

2、本期债券发行对应的项目情况

项目名称	江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目
项目总投资	41,621.00 万元
项目对应本期发债金额	15,000 万元



项目建设的工期	2018 年至 2021 年
项目正式运营日期	2022 年
项目情况概述	<p>该项目主要完善产业园区基础设施建设，包括园区内道路、给排水、供电、照明、交通设施相关基础设施建设，同时对周边区域进行配套升级等。贯彻实施《广东省先进制造业发展“十三五”规划》，满足区域工业转型升级发展要求，为区域内产业技术创新项目投产提供必要配套基础设施建设，如完善德昌电机产业城、鑫鑫及利和兴高端装备制造产业项目周边配套建设，支撑新型技术开发项目投产，促进江门国家高新区的先进制造业再投资、壮大存量，打造产城人融合发展示范区。</p>
项目获批情况	<p>2020 年 4 月 7 日，本项目取得了江门市江海区发展和改革委员会出具的《关于江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]45 号），同意本项目实施。</p> <p>2020 年 4 月 13 日，江门市江海区人民政府出具《关于实施江门国家高新区先进制造业园区基础设施配套项目的批复》（江海府函〔2020〕9 号），同意江门国家高新区先进制造业园区基础设施配套项目由 6 个子项目组成，子项目分别为江门市礼东路（环镇路-礼睦路）改扩建工程（一期），江门市江海区永康路（江门一中-清澜路）道路、排水工程，江门市江海区明泰三路（永康路-东海路）道路、排水工程，礼乐路（江礼桥-月塘桥）改扩建工程，江南路（胜利大桥至下沙人行天桥段）道路工程，江南路西段（新中大道—五邑路）道路工程。</p>

根据江门市江海区人民政府于 2020 年 4 月 13 日出具的《关于实施江门高新区先进制造业园区基础设施配套项目的批复》（江海府函〔2020〕9 号）、根据



江门市江海区发展和改革局于 2020 年 4 月 7 日出具的《关于江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]45 号）的相关内容，并经核查，江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目包含了 6 个子项目，上述 6 个子项目的基本情况如下：

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
1	江门市礼东路（环镇路-礼睦路改扩建工程（一期）	<p>2018 年 7 月 23 日，本项目取得了江门高新技术产业开发区发展改革和统计局出具的《关于江门市礼东路（环镇路—礼睦路）改扩建工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（高新发改统计[2018]39 号），同意本项目立项。</p> <p>2018 年 9 月 30 日，本项目取得了江门市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第 2018-1-0016 号），确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019 年 5 月 21 日，本项目取得了江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》（编号：440704201905210102），准予本项目施工。</p>	<p>项目全长 1.855 公里，道路规划断面为 50 米，道路等级为城市主干路，设计时速 60km/h，双向四车道，一期实施工程南侧半幅道路，建设内容主要包括道路、桥梁、交通、给排水、照明、管线迁移等工程。项目总投资估算为 11020.92 万元。</p>



序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
2	江门市江海区永康路 (江门一中-清澜路)道路、排水工程	<p>2018年5月4日,本项目取得了江门高新技术产业开发区发展改革和统计局出具的《关于江门市江海区永康路南段(江门一中-清澜路)道路、排水工程项目可行性研究报告的批复》(高新发改统计[2018]21号),同意本项目立项。</p> <p>2018年5月12日,本项目取得了江门市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第2018-3-0104号),确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019年1月11日,本项目取得了江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》(编号:440704201901110102),准予本项目施工。</p>	项目全长约428米,道路红线宽度为40米,主要包括路面、排水、交通、照明、消防等工程。项目总投资估算为2206.2万元。
3	江门市江海区明泰三路 (永康路-东海路)道路、排水工程	<p>2018年5月4日,本项目取得了江门高新技术产业开发区发展改革和统计局出具的《关于江门市江海区明泰三路(永康路-东海路)道路、排水工程项目可行性研究报告的批复》(高新发改统计[2018]20号),同意本项目立项。</p> <p>2018年5月4日,本项目取得了江门市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第2018-3-0089号),确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019年4月24日,本项目取得了江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《建设工程施工许可证》(编号:440704201904240102),准予本项目施工。</p>	项目全长为648米,道路红线宽度为24米,主要包括路面、排水、交通、照明、消防等工程。项目总投资估算为1971.3万元。



序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
4	礼乐路（江礼桥—月塘桥）改扩建工程	<p>2018年6月22日，本项目取得了江门市高新技术产业开发区发展改革和统计局出具的《关于礼乐路（江礼桥—月塘桥）改扩建工程可行性研究报告的批复》（高新发改统计[2018]31号），同意本项目立项。</p> <p>2019年1月7日，本项目取得了江门市城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第2019-1-0001号），确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019年8月2日，本项目取得了江门市江海区住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》（编号：440704201908020102），准予本项目施工。</p>	<p>项目全长约3.4公里，道路红线宽度为30米，双向6车道，主要包括道路、排水、交通、照明、消防等工程。</p> <p>项目总投资估算为14320.97万元。</p>
5	江南路（胜利大桥至下沙人行天桥段）道路工程	<p>2020年4月10日，本项目取得了江门市江海区发展和改革局出具的《关于江南路（胜利大桥至下沙人行天桥段）道路工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]53号），同意本项目立项。</p>	<p>项目长约900米，宽30米，为城市次干道，设计速度30km/h，双向4车道设计，建设人行道、慢行道、慢跑道路、自行车道、机动车道和停车带等，主要内容包括道路、排水、交通、照明、智能公交、消防、管线综合和环卫等配套设施。项目总投资估算为5339.35万元。</p>



序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
6	江南路西段（新中大道—五邑路）道路工程	2020年4月10日，本项目取得了江门市江海区发展和改革局《关于江南路西段（新中大道—五邑路）道路工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]54号），同意实施江南路西段（新中大道—五邑路）道路工程。	项目长约1100米，宽30米，为城市次干道，设计速度30km/h，双向4车道设计，建设人行道、慢行道、慢跑道、自行车道、机动车道和停车带等，主要包括道路、排水、交通、照明、智能公交、消防、管线综合和环卫等配套设施。项目总投资估算为6762万元。

本期债券发行对应的项目已取得江门市江海区人民政府的批复，项目由6个子项目组成，子项目已取得相关部门的可行性研究报告的批复，具有实施项目的资金需求。

### 三、主管部门责任：

本项目主管部门是江门市江海区住房和城乡建设局，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

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目包含 1 个地块，为江门市江海区高新区 27 号地，本次预测以江门市江海区高新区 27 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、以江门市江海区近三年 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江海区 GDP 增速的孰低值 6.50% 的 100%、90%、80%，增幅，即 6.50%、5.85%、5.20%，经测算，可用于资金平衡的项目收益为 26,002.59 万元、24,441.99 万元、22,965.31 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 6.50%	预计土地价格增速 5.85%	预计土地价格增速 5.20%
土地出让收入	37,542.75	35,313.33	33,203.77
土地开发成本			
基本政策成本	11,540.16	10,871.33	10,238.46
相关成本合计	11,540.16	10,871.33	10,238.46
用于资金平衡土地 的相关收益	26,002.59	24,441.99	22,965.31

###### 2、项目建成后收入

江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目运营后主要收入来源包括广告牌租赁收入、道路交通收入、绿道和下沙公园收入三大类。

### 2.1.1、广告租赁收入

#### (1)、大型广告牌

6 条路全长 8460 米，部分公路两边每 1 公里各设置 1 个大型广告牌，共 6 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当广告牌租金情况，估算其平均月租金为 10000 元/个，年收入为 72 万元，预计 2021 年只有部分道路建成，按一半计，租金按每年增长 2%计。

#### (2)、路灯广告灯箱

6 条路全长 8460 米，公路沿线共设置高低臂路灯 564 套，单臂路灯 282 套，每套灯安装 1 个路灯广告灯箱，共 846 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当路灯广告灯箱租金情况，估算其平均月租金为 200 元/个，年收入为 203 万元，2021 年按一半计，租金按每年增长 2%计。

#### (3)、公交亭广告牌

6 条路全长 8460 米，公路沿线共设置公交站 15 对共 30 个，每个公交站安装 2 块广告牌，共安装广告牌 60 个，以出租的方式经营，根据当地规模相当公交站广告牌租金情况，估算其平均月租金为 2000 元/个，年收入为 144 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

#### (4)、垃圾桶箱广告

6 条路全长 8460 米，预计每 50 米设置一个垃圾桶，则共有 338 个垃圾桶，估算其平均月租金为 150 元/个，年收入为 61 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

#### (5)、人行道及道路中间隔离护栏广告

6 条路全长 8460 米，则护栏总长 34560 米，预计每 50 米设置一个护栏广告，则共有 691 个护栏广告，估算其平均月租金为 300 元/个，年收入为 249 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。

#### (6)、通讯基站发射塔租金

6 条路全长 8460 米，按 5g 发射基站覆盖范围 250 米计，预计需要安装 34 个发射基站，每个年租金按 1 万元计，则年收入为 34 万元，2021 年按一半计租金，按每年增长 2%计。



### 2.1.2、道路交通收入

#### (1)、道路咪表停车收费

6 条路全长 8460 米,可划分车位长度按道路总长的 60%,每个停车位 6 米计,预计可划分 1692 个停车位,按每个位 1 天 3 台车,每车 2 小时计,则每台车收 5 元计,每年 365 天,则年收入为 926 万元,2021 年按一半计租金,按每年增长 2%计。

#### (2)、充电桩收费

充电桩按车位的 10%计,预计可划分 1692 个停车位,则充电桩数量为 170 个,按每个充电桩 15 台车,按快速充电桩每车充电时间 0.5 小时,快速充电桩功率为 7kW,则每个充电桩日充电量为 52.5kWh,按充电服务费按 0.8 元/kWh 计,则每个充电桩日服务费为 42 元,年天数按 365 天计,则年收入为 260 万元,2021 年按一半计租金,按每年增长 2%计。

### 2.1.3、绿道和下沙公园收入

#### (1)、驿站租赁费

江南路和江南路西段将建设绿道,总长约 2 公里,2022 年投入使用,拟设置 6 个驿站。驿站将租赁给经营者来运营,初定每月租金为 8000 元,则年收入为 58 万元,租金按每年增长 2%计。

#### (2)、商铺招商运营租金

下沙公园将设置水上渔家生活馆计水上集市商业出租,可出租面积按 4700 平方米计,出租价格按均价 120 元/月·平方米,增值税及附加按租赁收入的 5.5% 计,房产税按租赁收入的 8.4%计,则年不含税收入为 582 万元,租金按每年增长 2%计。

#### (3)、道路(绿道、公园)沿线自动售卖租金收入

江南路和江南路西段将建设绿道,总长约 2 公里,按 100 米一个,拟设置 40 个自动售卖机,每个月租金为 500 元计,则年收入为 24 万元,租金按每年增长 2%计。

每年项目收入测算如表所示：

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告租赁收入	道路交通收入	绿道和下沙公园 下沙公园收入	合计
第一年				
第二年	381.50	593.00	332.00	1,306.50
第三年	778.26	1,209.72	677.28	2,665.26
第四年	793.83	1,282.30	690.83	2,766.95
第五年	809.70	1,359.24	704.64	2,873.59
第六年	825.90	1,440.80	718.73	2,985.43
第七年	842.41	1,527.24	733.11	3,102.77
第八年	859.26	1,618.88	747.77	3,225.91
第九年	876.45	1,716.01	762.73	3,355.19
第十年	893.98	1,818.97	777.98	3,490.93
合计	7,061.28	12,566.16	6,145.07	25,772.52

## 2.2、项目建成后成本估算

项目总费用支出包括人工工资及福利费、办公费及其他费用，维护费用等。

### 2.2.1、工资及福利费

项目劳动定员 40 人，按目前人均年工资福利费 7.5 万元，年均增长 5%估算。

### 2.2.2、办公费及其他费用

包括办公室用品、公告费、评估费、放桩费等，按每年总收入的 5%计。

### 2.2.3、维修费

按每年不含土地收入的其他收入的 3%计。



### 成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	工资及福利费	办公费及其他费用	维修费	合计
第一年				
第二年	150.00	65.33	39.20	254.52
第三年	315.00	133.26	79.96	528.22
第四年	330.75	138.35	83.01	552.11
第五年	347.29	143.68	86.21	577.17
第六年	364.65	149.27	89.56	603.49
第七年	382.88	155.14	93.08	631.11
第八年	402.03	161.30	96.78	660.10
第九年	422.13	167.76	100.66	690.54
第十年	443.24	174.55	104.73	722.51
合计	3,157.97	1,288.63	773.18	5,219.77

### 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%
江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目	20,552.75	18,497.47	16,442.20
合计	20,552.75	18,497.47	16,442.20

### (二)、融资成本

1、江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目本次融资金额 15,000.00 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，第十年末偿还本金，预计到期本息 19,875.00 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	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第二年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第三年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第四年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第五年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第六年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第七年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第八年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第九年	15,000.00		15,000.00	3.25%	487.50	487.50
第十年	15,000.00	15,000.00		3.25%	487.50	15,487.50
合计		15,000.00			4,875.00	19,875.00

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 增速孰低值 6.5%的 100%比例和项目自身收益的 100%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	项目地块收益	收益合计
已融资						
第一年		487.50	487.50			
第二年		487.50	487.50			
第三年		487.50	487.50			
第四年		487.50	487.50			
第五年		487.50	487.50			
第六年		487.50	487.50			
第七年		487.50	487.50			
第八年		487.50	487.50			
第九年		487.50	487.50			
第十年	15,000.00	487.50	15,487.50			
合计	15,000.00	4,875.00	19,875.00			
本息覆盖倍数	2.34					



2、土地相关收益按 GDP 增速的孰低值 6.5%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

金额单位:人民币元

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	项目地块收益	收益合计
已融资				18,497.47	24,441.99	42,939.46
第一年		487.50	487.50			
第二年		487.50	487.50			
第三年		487.50	487.50			
第四年		487.50	487.50			
第五年		487.50	487.50			
第六年		487.50	487.50			
第七年		487.50	487.50			
第八年		487.50	487.50			
第九年		487.50	487.50			
第十年	15,000.00	487.50	15,487.50			
合计	15,000.00	4,875.00	19,875.00			
本息覆盖倍数	2.16					

(3)、土地相关收益按 GDP 增速的孰低值 6.5%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

金额单位:人民币元

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	项目地块收益	收益合计
已融资				16,442.20	22,965.31	39,407.51
第一年		487.50	487.50			
第二年		487.50	487.50			
第三年		487.50	487.50			
第四年		487.50	487.50			
第五年		487.50	487.50			
第六年		487.50	487.50			
第七年		487.50	487.50			
第八年		487.50	487.50			
第九年		487.50	487.50			
第十年	15,000.00	487.50	15,487.50			
合计	15,000.00	4,875.00	19,875.00			
本息覆盖倍数	1.98					



#### （四）、总体评价

综上所述,预计江门国家高新区先进制造业园区基础设施建设项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.98,江门国家高新区先进制造业园区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 145 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。