

2020 年粤港澳大湾区新基建专项债券（一期）

江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目募投情况

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）

江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目情况

本次江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目，申请专项债券5,000.00万元、假设利率3.25%、每半年支付利息、期限为十年，第十年年末偿还本金，预计到期本息6,625.00万元。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
一般公共预算收入（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、江门国家高新区新材料产业园区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	江门市江海区住房和城乡建设局	其他专项	江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目	5,000.00

(一)、本项目组织实施机构

1. 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新材料产业园区基础设施配套项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]46 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新材料产业园区基础设施配套项目的项目单位。

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》并经本所核查，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

2. 本期债券发行对应的项目情况

项目名称	江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目
项目总投资	11570 万元
项目对应本期发债金额	5,000 万元
项目建设工期	2020 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，包括园区道路、给排水、供电、照明、交通设施等相关基础设施建设，同时对周边区域进行配套升级等。根据江门市“十三五”规划要求，统筹推进区域经济发展，推动江门国家高新区项目建设提速、产业平台提质，带动新材料产业集聚发展，如完善优美科新材料项目、麦克韦尔电子信息产业项目及巴斯夫新材料产业项目周边配套建设，为新材料产业园区的融合基础设施建设提供必要支持，促进新材料项目落地投产。</p>
项目获批情况	<p>2020 年 4 月 7 日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目项目建议书的批复》（江海发改[2020]46 号），同意本项目实施。</p> <p>根据 2020 年 4 月 13 日江门市江海区人民政府批复的《关于实施江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目的批复》（江海府函（2020）8 号），同意江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目由 4 个子项目组成，子项目分别为高新区创智城区间支路（富民路—金瓯路）道路工程、南山路（金瓯路—云沁路）改扩建工程、江门高新区 18#地规划六路（规划五路—高新路）道路、排水工程、江门高新区 18#地规划五路（规划六路—连海路）道路、排水工程。</p>

根据江门市江海区人民政府批复的《关于实施江门高新区新材料产业园区基础设施配套项目的批复》（江海府函（2020）8 号）、江门市江海区发展和改革局《关于江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目项目建议书的批

复》（江海发改[2020]46号）的相关内容，江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目包含了4个子项目，上述4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	高新创智城东侧区间支路（富民路—金瓯路）	2020年1月15日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区创智城区间支路（富民路—金瓯路）道路工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]6号），同意本项目立项。	项目为道路新建项目，道路等级为城市支路，道路设计起点为富民路，终点接金瓯路，道路长为518米，宽为20米。主要建设内容包括道路、交通、排水、桥涵、照明等工程。项目总投资估算为2304.26万元。
2	南山路（金瓯路—云沁路）改扩建工程	2020年4月10日，江门市江海区发展和改革局出具《关于南山路（金瓯路—云沁路）改扩建工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改[2020]52号），同意本项目立项。	项目为城市主干道，呈南北走向，工程全长1700米，起点北接金瓯路，终点南接云沁路。道路为双向8车道，设计行车速度为60公里/小时，主要包括道路、给排水、供电、照明、交通设施等相关配套。项目总投资估算为7630万元。
3	江门高新区18#地规划六路（规划五路—高新路）道路、	2019年5月29日，江门市江海区自然资源局颁发的《建设工程规划许可证》（建字第2019-3-0203号），确认本项目建设符合城乡规划要求。 2019年7月20日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区18#地规划六路（规划五路—高新路）道路、排水工程概算的批复》（江海发改	项目全长约283米，道路红线平均宽度为24米，主要包括新建沥青混凝土路面，道路两侧新建人行道；新建排水系统、污水系统、照明路灯、消防系统，设置交通标志及施

序号	名称	项目获批情况	项目情况概述
	排水工程	[2019]102号), 原则同意江门高新区 18#地规划六路(规划五路—高新路)道路、排水工程概算。	画交通标线等。项目总投资估算为 846.09 万元。
4	江门高新区 18#地规划五路(规划六路—连海路)道路、排水工程	<p>2019 年 2 月 19 日, 江门市江海区城乡规划局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第 2019-3-0063 号), 确认本项目建设符合城乡规划要求。</p> <p>2019 年 2 月 21 日, 江门高新技术开发区发展改革和统计局出具《关于江门高新区 18#地规划五路(规划六路—连海路)道路、排水工程工程概算的批复》(高新发改统计[2019]7 号), 原则同意江门高新区 18#地规划五路(规划六路—连海路)道路、排水工程概算。</p>	项目全长约 244 米, 道路红线平均宽度为 24 米, 主要建设内容包括路面、人行道、排水、交通、照明、消防等。项目总投资估算为 790.21 万元。

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

江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目包含 1 个地块，为江门市江海区高新区 16 号地，本次预测以江门市江海区高新区 16 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 (6.5%) 的 100%、90%、80%，增幅，即 6.5%、5.85%、5.20%，经测算，可用于资金平衡的项目地块收益为 9,100.91 万元、8,554.70 万元、8,037.86 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 6.5%	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	13,139.96	12,359.66	11,621.32
土地开发成本			
基本政策成本	4,039.06	3,804.97	3,583.46
相关成本合计	4,039.06	3,804.97	3,583.46
用于资金平衡土地的相关收益	9,100.91	8,554.70	8,037.86

2、项目建成后收益

2.1、收入估算

根据本项目的情况，主要收入来源为道路沿线广告位出租收入。

(1)、广告位出租收入

本项目拟建有 4 条城市道路，建成后可将道路沿线广告位对外出租而获得收益，预估有：大型广告牌 2 个、路灯广告灯箱 327 个、公交亭广告牌 8 个。经初步市场调查并结合区域发展预测，大型广告牌平均月租金 10,000.00 元/个；路灯广告灯箱平均月租金 200 元/个；公交亭广告牌平均月租金 2,000.00 元/个；垃圾箱广告平均月租金 200 元/个；护栏广告平均月租金 300 元/个；基站地块年出租收入平均 10000 元/个·年；咪表停车位收入：每个车位日周转 3 台车，每

车平均均收费 5 元；充电桩收入：42 元/个·日，加油站地块出租收入：平均年租金 18.39 万元/亩，并按每年 2%升幅考虑。

广告收入种类及数量汇总表

序号	工程名称	大型广告牌	路灯广告灯箱	公交亭广告牌	垃圾箱广告(个)	护栏广告(个)	基站地块(个)	停车位(个)	充电桩(个)	加油站地块(亩)
1	高新创智城东侧区间支路（富民路-金瓯路）		36		21	52	2	104	10	
2	南山路（金瓯路-云沁路）改扩建工程	2	242	4	68	170	7	340	34	8.84
3	江门高新区18#地规划六路（规划五路-高新路）道路、排水工程		26	4	11	28	1	56	6	
4	江门高新区18#地规划五路（规划六路-连海路）道路、排水工程		23		10	24	1	48	5	
	合计	2	327	8	110	274	11	548	55	8.84

综合上述，本项目的总收入测算详见下表所示。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告位出租收入	信基站加油站出租收入	停车位充电桩出租收入	合计
第一年				
第二年	123.36	86.83	192.18	402.36
第三年	251.65	177.12	392.04	820.81
第四年	256.69	180.67	399.88	837.23
第五年	261.82	184.28	407.88	853.98
第六年	267.06	187.96	416.03	871.05
第七年	272.40	191.72	424.35	888.48

第八年	277.85	195.56	432.84	906.25
第九年	283.40	199.47	441.50	924.37
第十年	289.07	203.46	450.33	942.86
合计	2,283.30	1,607.07	3,557.02	7,447.38

2、成本预测

成本费用主要考虑包括人工工资及福利费、办公费及其他费用、维修维护费等。

(1) 工资及福利费

项目劳动定员暂定 30 人，按人均工资福利费 7.5 万元/年，年均增长 5% 估算。

(2) 办公费及其他费用：按总收入的 5% 考虑。

(3) 维修维护费：按不含土地收入的其他收入的 3% 考虑。

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	维护费用	合计
第一年				
第二年	112.50	20.12	12.07	144.69
第三年	236.25	41.04	24.62	301.92
第四年	248.06	41.86	25.12	315.04
第五年	260.47	42.70	25.62	328.78
第六年	273.49	43.55	26.13	343.17
第七年	287.16	44.42	26.65	358.24
第八年	301.52	45.31	27.19	374.02
第九年	316.60	46.22	27.73	390.55
第十年	332.43	47.14	28.29	407.86
合计	2,368.48	372.37	223.42	2,964.27

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%
江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目	4,483.12	4,034.81	3,586.49
合计	4,483.12	4,034.81	3,586.49

3. 融资成本

(1) 江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目本次融资金额 5,000.00 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，第十年年末偿还本金，预计到期本息 6,625.00 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	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第二年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第三年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第四年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第五年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第六年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第七年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第八年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第九年	5,000.00		5,000.00	3.25%	162.50	162.50
第十年	5,000.00	5,000.00		3.25%	162.50	5,162.50
合计		5,000.00			1625.00	6625.00

(2) 本次融资前，项目未发生融资行为，未产生相关融资成本。

4. 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 6.5% 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				4,483.12	9,100.91	13,584.02
第一年		162.50	162.50			
第二年		162.50	162.50			
第三年		162.50	162.50			
第四年		162.50	162.50			
第五年		162.50	162.50			
第六年		162.50	162.50			
第七年		162.50	162.50			

第八年		162.50	162.50			
第九年		162.50	162.50			
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50			
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00			
本息覆盖倍数	2.05					

(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

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				4,034.81	8,554.70	12,589.50
第一年		162.50	162.50			
第二年		162.50	162.50			
第三年		162.50	162.50			
第四年		162.50	162.50			
第五年		162.50	162.50			
第六年		162.50	162.50			
第七年		162.50	162.50			
第八年		162.50	162.50			
第九年		162.50	162.50			
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50			
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00			
本息覆盖倍数	1.90					

(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

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				3,586.49	8,037.86	11,624.35
第一年		162.50	162.50			
第二年		162.50	162.50			
第三年		162.50	162.50			
第四年		162.50	162.50			
第五年		162.50	162.50			
第六年		162.50	162.50			
第七年		162.50	162.50			

第八年		162.50	162.50			
第九年		162.50	162.50			
第十年	5,000.00	162.50	5,162.50			
合计	5,000.00	1,625.00	6,625.00			
本息覆盖倍数	1.75					

5. 总体评价

综上所述,预计江门国家高新区新材料产业园区基础设施配套项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.75,江门国家高新区新材料产业园区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 146 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，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. 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。