

2025 年广东省政府专项债券（九期） 江门发展集团三宗地块募投报告

实施单位盖章：江门市土地储备中心



主管部门盖章：江门市自然资源局



市（县、区）财政局盖章：江门市财政局



日期：二〇二五年二月

目 录

| | |
|--------------------------|----|
| 一、项目基本情况 | 1 |
| (一) 项目所处区域财政经济情况 | 1 |
| (二) 项目情况 | 1 |
| (三) 项目立项情况或实施依据 | 2 |
| (四) 项目主体 | 2 |
| 二、项目实施重要性和经济社会效益分析 | 3 |
| (一) 重要性分析 | 3 |
| (二) 经济效益分析 | 3 |
| (三) 社会效益分析 | 4 |
| 三、项目资金筹措方案及使用计划 | 4 |
| (一) 投资估算 | 4 |
| (二) 资金筹措方案 | 5 |
| (三) 项目实施安排 | 5 |
| (四) 资金使用计划 | 7 |
| 四、项目收益与融资平衡情况 | 7 |
| (一) 项目预期收益 | 7 |
| 1. 项目收入情况预估 | 7 |
| 2. 项目成本及融资成本 | 7 |
| (二) 融资收益平衡情况 | 8 |
| 五、专项债券管理 | 9 |
| (一) 债券资金概况 | 9 |
| (二) 债券资金管理 | 9 |
| (三) 职责分工 | 9 |
| 六、项目风险控制 | 10 |
| (一) 潜在风险及控制措施 | 10 |
| (二) 还款保障措施 | 11 |
| 七、其他需要说明事项 | 12 |

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

江门市，是广东省辖地级市，是粤港澳大湾区重要节点城市，珠江三角洲西部地区的中心城市之一；位于珠江三角洲西部，濒临南海，毗邻港澳。2022-2024 年，市本级分别实现一般公共预算收入 84.124 亿元、107.9836 亿元和 53.77 亿元，政府性基金收入分别为 16.7254 亿元、37.4872 亿元和 12.35 亿元。

近三年江门市财政经济情况

| 项目 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|-----------------|----------|----------|----------|
| 地区生产总值（亿元） | 3,773.41 | 4,022.25 | 4,210.18 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 84.124 | 107.9836 | 53.77 |
| 政府性基金收入（亿元） | 16.7254 | 37.4872 | 12.35 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 24.0985 | 14.744 | 9.54 |
| 政府性基金支出（亿元） | 12.0819 | 34.4517 | 15.11 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 1.5104 | 2.0968 | 2.42 |

（二）项目情况

本项目包含 3 宗地块，相关信息如下：

| 序号 | 地块名称 | 位置 | 面积(单位： 公顷) |
|----|------------------------|---------------------------|---------------|
| 1 | 蓬江区双龙地段武警支队 东南侧地段 | 江门市蓬江区双龙地段武 警支队东南侧 | 1.3657 |
| 2 | 蓬江区荷塘镇龙雾岗地段 龙湖花园西侧 | 江门市蓬江区荷塘镇龙雾 岗地段龙湖花园西侧 | 2.9843 |
| 3 | 蓬江区荷塘镇龙雾岗地段 龙湖花园西北侧 | 江门市蓬江区荷塘镇龙雾 岗地段龙湖花园西北侧 | 2.3106 |

| | | |
|----|--|--------|
| 合计 | | 6.6606 |
|----|--|--------|

（三）项目立项情况或实施依据

2024年12月22日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见的通知》（国办发〔2024〕52号）。

2024年11月7日，自然资源部发布《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）。

2024年5月14日，自然资源部 国家发展改革委发布《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）。

2025年2月11日江门发展集团出具同意政府收储的函件《关于协助开展申报地方政府专项债券工作的复函》。

2025年2月17日，江门市土地储备中心出具《关于收储江门市城市发展投资集团有限公司下属子公司三宗土地的请示》（江土储字〔2025〕5号）。

（四）项目主体

项目主管单位为：江门市自然资源局，

项目实施单位为：江门市土地储备中心，

资产持有单位为：江门市土地储备中心

主要的工作职能是：根据土地利用总体规划、城市总体规划及城镇经济社会发展情况，组织编制土地储备规划和计划，报市政府批准后组织实施；按市政府批准的土地储备计

划，组织实施土地收购储备工作，对市属国有企（事）业单位存量土地资产、市政府收回的闲置土地和征收的存量土地进行储备；负责在土地二级市场收购土地并进行储备；负责对纳入市政府储备计划内的土地进行征收的事务性工作；负责土地前期开发整理工作；负责市政府储备土地的管理和临时经营；负责土地储备资金的筹措、运作和管理；协助市国土资源局办理储备土地使用权出让前期工作；负责市政府交办的耕地开发整理工作；承办市委、市政府交办的其他事项。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1.提供稳定的资金来源：为土地储备工作提供了稳定的资金来源，解决了过去资金筹集渠道多样且不规范的问题，提高了资金的使用效率和管理透明度。

2.促进土地资源的合理利用和城市规划的科学实施：有了稳定的资金支持，能够更好地进行土地的前期开发、整理和储备，保障土地供应与城市发展的需求相匹配，推动城市的有序建设和发展。

3.促进城市基础设施建设和经济发展：项目筹集的资金可以投入到与土地开发相关的基础设施建设中，完善基础设施能够提升土地价值，吸引投资和项目落地，进而推动地方经济的发展。

（二）经济效益分析

根据土地储备项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以 2021-2023 年项目所在地 GDP 平均增速下 5.50% 作为依据，假设土地储备项目中收储地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预测项目实现土地出让收入共计 89,795.95 万元。

（三）社会效益分析

土地储备项目的建设是提升当地城乡一体化水平、改善居民生产生活环境的需要。加快形成城乡经济社会发展一体化新格局，是党和国家对新形势下推动改革发展提出的根本要求，是具有重大创新价值的发展战略。

土地收储工作是对土地市场有效调控的客观需要。在《土地收购储备管理办法》中明确指出：各地政府应根据我国调控土地市场的需要，确定收储土地的规模和范围，进行合理规划。对于闲置、低效利用的国有存量建设用地进行优先储备。政府通过征用、收购、置换、收回等方式，从分散的土地使用者手中把土地集中起来，使得土地资源组合进步优化，防止土地收益流失，规范土地市场秩序。

三、项目资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

根据项目实施计划安排，本项目投资估算总额 56,176.47 万元，其中：专项债券资金 56,100.00 万元，占项目总投资 99.86%。

实施期间：9 个月。

（二）资金筹措方案

1.政府财政资金：76.47 万元。

2.地方政府债券资金筹措：56,100.00 万元。

2025 年之前已安排资金 0.00 万元。

2025 年计划申请专项债券资金 56,100.00 万元：其中 2 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（九期）20,000.00 万元；2025 年度待后续发行专项债券资金 36,100.00 万元。

表 2 项目资金筹措情况（单位：万元）

| 年度 | 项目投资 | 非融资资金 | | | | | 地方政府专项债券融资 | |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------------|----|--------------|------------|--------------|
| | | 已到位 金额 | 财政性资 金 | 其中： 已到位 金额 | 其他 | 其中：已 到位金额 | 本次发行 金额 | 计划以后发 行金额 |
| 合计 | 56,176.47 | | 76.47 | | | | 20,000.00 | 36,100.00 |
| 2025 年 | 56,176.47 | | 76.47 | | | | 20,000.00 | 36,100.00 |

（三）项目实施安排

1.前期手续进度情况：

项目由三宗土地组成，均为江门市城市发展投资集团有限公司（以下简称“江门发展集团”）下属子公司的土地，土地面积合共 66606.8 m²（折 99.91 亩），其中：地块一位于蓬江区双龙地段武警支队东南侧，面积为 13657.43 m²（折合 20.49 亩），权属人为江门市悦兴置业有限公司（下称“悦兴公司”），不动产权证号为粤（2022）江门市不动产权第 0061439 号，控规用途为住宅用地。地块二位于蓬江区荷塘

镇龙雾岗地段龙湖花园西侧，面积 29843.41 m²（折合 44.77 亩），权属人为江门市荷兴置业有限公司（下称“荷兴公司”），不动产权证号为：粤（2021）江门市不动产权第 0020111 号，控规用途为住宅用地。地块三位于蓬江区荷塘镇龙雾岗地段龙湖花园西北侧，面积 23105.96 m²（折合 34.66 亩），权属人为荷兴公司，不动产权证号为：粤（2021）江门市不动产权第 0019860 号，控规用途为住宅用地。经江门市土地储备中心与悦兴公司、荷兴公司协商达成一致意向，拟收储上述土地作政府储备地。江门市土地储备中心委托经备案的土地估价机构对上述土地及地上物进行评估，评估价值为分别为：19755.47 万元、21755.85 万元、20217.72 万元。按照悦兴公司、荷兴公司初步提供的土地成本，分别为 24353 万元、18552 万元、17869 万元。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242 号）文件要求，对收回地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格，即收回上述土地的基础价格初步测算分别为 19755.47 万元、18552 万元、17869 万元，合共 56176.47 万元。江门市土地储备中心已分别与悦兴公司、荷兴公司签署土地收储意向协议。

2.实施进度情况:

本项目计划 2025 年 1 月开始实施，预计 2025 年 9 月完成收储。2025 年 2 月江门市人民政府批准项目实施，待江门

市土地储备中心与土地权属人签署土地收储合同后支付收储补偿款。

（四）资金使用计划

结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表：

表 3 项目用款计划（单位：万元）

| 项目总投资 | 以前年度用款金额 | 2025 年计划用款金额 | 以后年度计划用款金额 |
|-----------|----------|--------------|------------|
| 56,176.47 | | 56,176.47 | |

2025年申请的专项债券拟用于：土地收储补偿。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1. 项目收益情况预估

根据土地价格预测数据，江门发展集团三宗地块对应的土地出让收入为 89,795.95 万元，扣除 0 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 89,795.95 万元。

表 3-1 江门发展集团三宗地块收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 |
|----|------------|-------|-----------|
| 一 | 土地出让收入 | 万元 | 89,795.95 |
| 1 | 可出让的土地面积 | 公顷 | 6.66 |
| 2 | 土地均价 | 万元/公顷 | 13,481.66 |
| 二 | 土地扣减项目 | 万元 | - |
| 1 | 四项基本政策成本 | 万元 | - |
| 2 | 其他政策性成本 | 万元 | - |
| 三 | 用于资金平衡相关收益 | 万元 | 89,795.95 |

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

2.项目成本及融资成本

表 4 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

| 融资年份 | 融资期限（年） | 融资金额 | 应付利息 | 本息合计 |
|--------|---------|-----------|----------|-----------|
| 2025 年 | 7 年 | 56,100.00 | 8,953.56 | 65,053.56 |
| 合计 | | 56,100.00 | 8,953.56 | 65,053.56 |

（二）融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

本息覆盖倍数为：1.38，具体是：专项债券融资本金 56,100.00 万元，利息 8,953.56 万元，本息合计 65,053.56 万元，土地相关收益 89,795.95 万元，本息覆盖倍数为 1.38。

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 土地相关收益 |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2025 年 | | 1,279.08 | 1,279.08 | 89,795.95 |
| 2026 年 | | 1,279.08 | 1,279.08 | |
| 2027 年 | | 1,279.08 | 1,279.08 | |
| 2028 年 | | 1,279.08 | 1,279.08 | |
| 2029 年 | | 1,279.08 | 1,279.08 | |
| 2030 年 | | 1,279.08 | 1,279.08 | |
| 2031 年 | 56,100.00 | 1,279.08 | 57,379.08 | |

| | | | | |
|--------|-----------|----------|-----------|--|
| 合计 | 56,100.00 | 8,953.56 | 65,053.56 | |
| 本息覆盖倍数 | 1.38 | | | |

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目按照资金募集计划，2025 年专项债券需求为 56,100.00 万元，期限为 7 年，每年支付利息，到期一次性偿还本金，预计债券存续期本息累计 65,053.56 万元。按照预算法要求，项目所在地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。

（二）债券资金管理

在资金平衡报告中预测的项目相关的收益可专项用于偿还对应的专项债券本金和利息，项目实施单位和项目主管单位将根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息并做好资金预算安排，按照还本付息计划及时将还本付息资金缴交财政。

（三）职责分工

主要说明财政部门、项目主管部门、项目单位等在债券资金管理、项目实施、还本付息等工作职责分工。包括但不限于以下内容：

财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应项目管理。

项目主管部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。项目主管部门、项目单位应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。

项目单位负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

资产持有单位负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目单位报告专项债形成资产情况。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

项目可能存在潜在的实施风险、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，预测项目收益无法覆盖融资成本，需由地方政府进行补贴或其他拨款。具体控制措施如下：

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

（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，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收入，确保资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

（3）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。

（二）还款保障措施

本级财政将及时按照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优先偿还政

府债券本息。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。

七、其他需要说明事项

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。