

2026 年广东省政府专项债券（二十六期）

江门高新区高端机电装备制造产业园区

基础设施配套项目

募投报告

实施单位盖章：江门市江海区住房和城乡建设局



主管部门盖章：江门市江海区住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：江门市江海区财政局



2026 年 6 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）本地社会发展规划和行业相关规划	1
（三）项目情况	2
（四）项目立项文件或实施依据	3
（五）责任主体	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	10
（一）重要性分析：	13
（二）经济效益分析：	14
（三）社会效益分析：	14
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	16
（一）投资估算	16
（二）筹措方案	18
（三）项目实施安排	22
（四）债券资金用途	22
四、项目收益与融资平衡情况	25
（一）项目预期成本收益	25
1.地块收益	25
2.项目收入测算	23
3.项目成本及相关税费	27
4.项目损益情况	28
（二）融资收益平衡情况	29
（三）总体评价	31
五、专项债券管理	41
（一）债券资金概况	41
（二）债券资金管理	37
（三）职责分工	47
六、项目风险控制	48
（一）潜在风险及控制措施	48
（二）还款保障措施	54
七、其他需要说明事项	54

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

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。2022-2024 年，江海区分别实现一般公共预算收入 14.28 亿元、14.91 亿元和 15.07 亿元，政府性基金收入分别为 10.94 亿元、9.32 亿元和 8.12 亿元。

近三年江海区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	302.10	306.28	318.61
一般公共预算收入（亿元）	14.28	14.91	15.07
政府性基金收入（亿元）	10.94	9.32	8.12
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.33	7.56	5.91
政府性基金支出（亿元）	31.72	34.75	12.88
其中：国有土地出让支出（亿元）	5.80	5.18	5.36

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》指出：实现四化同步，统筹城乡。推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进城镇发展与产业支撑、就业转移和人口集聚相统一，促进城乡要素平等交换和

公共资源均衡配置，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系。

同时，《规划》还指出：京津冀、长江三角洲和珠江三角洲城市群，是我国经济最具活力、开放程度最高、创新能力最强、吸纳外来人口最多的地区，要以建设世界级城市群为目标，继续在制度创新、科技进步、产业升级、绿色发展等方面走在全国前列，加快形成国际竞争新优势，在更高层次参与国际合作和竞争，发挥其对全国经济社会发展的重要支撑和引领作用。

（三）项目情况

项目主要建设内容及规模：高端装备制造业产业园区集群产业包括聚合微型电机、汽车零部件、电子驱动装置、智能化专用设备先进装备制造企业。项目主要对周边区域进行配套，建设配套园区道路、智慧灯杆、充电桩、广告牌、停车场等配套设施建设。主要建设内容包括金星路（金瓯路-五邑路）道路工程、彩虹路（连海路-中路河）新建工程、龙溪新城东侧规划道路（五邑路-规划一路）道路工程、麻园路 E 段（东宁路-南山路）道路工程、五邑路新礼桥匝道及沿线完善工程、文昌路（船厂跨江桥-五邑路）道路工程、东宁路（龙湖路-新港路）新建工程、云沁路（江睦路-16#地规划纵四路）道路工程、新港路（南山路-东宁路）道路工程、高新区 35#地规划二路（云沁路-新港路）新建工程、高新区 35#地规划一路（龙湖路-新港路）新建工程、高新区

35#地规划六路（景观东路-龙溪路）新建工程、26#地规划横二路(沙河东路—江睦路)道路工程、馆北东路（龙溪路-沙河西路）道路工程、智慧路（龙溪路-沙河西路）道路工程、前业路（新港路-一行路）道路工程、礼乐大桥扩建工程、新港路(东海路-胜利南路)道路工程、礼乐街道中福社区文锦苑微改造工程、江门市江海区江南街道桥南（桥东新村、桥南新村）、蓬苑（南苑）、江翠（翠园里）、中沙四个老旧社区微改造工程项目、龙溪路（高新路-会港大道）新建工程、江海全过程人民民主实践基地配套工程、会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项文件或实施依据

（1）2020年09月24日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区礼乐街道中福社区文锦苑微改造工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕233号），同意项目实施。

（2）2021年07月28日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区礼乐街道中福社区文锦苑微改造工程概算的批复》（江海发改〔2021〕100号）。

（3）2020年11月12日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于2020年江门市江海区江南街道桥南（桥东新村、桥南新村）、蓬苑（南苑里）、江翠（翠园里）、中沙四个老旧社

区微改造工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕264号），同意项目实施。2020年11月12日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于2020年江门市江海区江南街道桥南（桥东新村、桥南新村）、蓬苑（南苑里）、江翠（翠园里）、中沙四个老旧社区微改造工程概算的批复》（江海发改〔2020〕265号）。

（4）2021年10月29日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕195号），同意项目实施。

（5）2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于彩虹路（连海路-中路河）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕78号），同意项目实施。2022年06月20日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于彩虹路（连海路—中路河）新建工程概算的批复》（江海发改〔2022〕218号）。

（6）2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于金星路（金瓯路-五邑路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕82号），同意项目实施。2022年04月15日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于金星路

（金瓯路-五邑路）道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕124号）。

（7）2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于龙溪路（高新路-会港大道）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕83号），同意项目实施。

（8）2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于龙溪新城东侧规划道路（五邑路-规划一路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕84号），同意项目实施。2022年04月18日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于龙溪新城东侧规划道路（五邑路-规划一路）道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕132号）。

（9）2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于文昌路（船厂跨江桥-五邑路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕85号），同意项目实施。2022年05月16日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于文昌路（船厂跨江桥—五邑路）道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕174号）。

（10）2022年03月04日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于麻园路E段（东宁路-南山路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕90号），同意项目实施，江海发改〔2023〕195号。

(11) 2022 年 03 月 08 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于五邑路新礼桥匝道及沿线改善工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕93 号），同意项目实施。2022 年 04 月 27 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于五邑路新礼桥匝道及沿线改善工程概算的批复》（江海发改〔2022〕161 号）。

(12) 2022 年 03 月 10 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于礼乐大桥扩建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕102 号），同意项目实施。

(13) 2022 年 03 月 22 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于新港路（东海路—胜利南路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕109 号），同意项目实施。

(14) 2022 年 04 月 19 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于新港路（南山路—东宁路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕133 号），同意项目实施。2022 年 05 月 23 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于新港路（南山路—东宁路）道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕183 号）。

(15) 2022 年 04 月 26 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于 26#地规划横二路（沙河东路-江睦路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕140 号），同意项目实

施。2022 年 05 月 05 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于 26#地规划横二路（沙河东路—江睦路）道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕164 号）。

（16）2022 年 04 月 27 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于云沁路（江睦路-16#地规划纵四路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕141 号），同意项目实施。2022 年 05 月 19 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于云沁路（江睦路—16#地规划纵四路）道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕178 号）。

（17）2022 年 04 月 26 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于东宁路（龙湖路-新港路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕143 号），同意项目实施。2022 年 05 月 20 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于东宁路（龙湖路—新港路）新建工程概算的批复》（江海发改〔2022〕175 号）。

（18）2022 年 04 月 28 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于馆北东路（龙溪路—沙河西路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕145 号），同意项目实施。2022 年 05 月 17 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于馆北东路(龙溪路-沙河西路)道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕172 号）。2023 年 10 月 18 日，取得江门市江海区发展和改革局

出具《关于馆北东路（龙溪路—沙河西路）道路工程可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改〔2023〕147号）。

（19）2022年04月28日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于前业路（新港路—一行路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕146号），同意项目实施。2022年05月17日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于前业路(新港路-一行路)道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕173号）。2023年10月18日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于前业路（新港路—一行路）道路工程可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改〔2023〕145号）。

（20）2022年04月28日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于智慧路（龙溪路—沙河西路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕147号），同意项目实施。2022年05月19日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于智慧路(龙溪路沙河西路)道路工程概算的批复》（江海发改〔2022〕179号）。2023年10月18日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于智慧路（龙溪路-沙河西路）道路工程可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改〔2023〕149号）。

（21）2022年04月29日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区35#地规划六路（景观东路—龙溪路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕154号），同意

项目实施。2022 年 05 月 20 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区 35#地规划六路（景观东路—龙溪路）新建工程概算的批复》（江海发改〔2022〕180 号）。

（22）2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区 35#地规划二路（云沁路—新港路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕155 号），同意项目实施。2022 年 05 月 18 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区 35#地规划二路（云沁路—新港路）新建工程概算的批复》（江海发改〔2022〕176 号）。

（23）2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区 35#地规划一路（龙湖路—新港路）新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2022〕156 号），同意项目实施。2022 年 05 月 18 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于高新区 35#地规划一路（龙湖路—新港路）新建工程概算的批复》（江海发改〔2022〕177 号）。

（24）2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江海全过程人民民主实践基地配套工程概算的批复》（江海发改〔2022〕159 号），同意项目实施。2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江海全过程人民民主实践基地配套工程概算的批复》（江海发改〔2022〕159 号）。

(25) 2022 年 04 月 29 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改〔2022〕160 号），同意项目实施。

(26) 2025 年 6 月 18 日，取得江门市江海区发展和改革局出具《关于江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目可行性研究报告(第二次修编)的批复》（江海发改〔2025〕118 号），同意项目实施。

(27) 2018 年 12 月 27 日，取得江门市交通运输局出具《江门市交通运输局关于会港大道工程（礼睦路至东甲立交段)两阶段初步设计的批复》（江交规建〔2018〕1013 号）。

（五）责任主体

1.本项目实施单位为江门市江海区住房和城乡建设局，机构详细信息如下表：

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	江门市江海区富民路15号
负责人	黎国江
机构性质	机关

2.本项目主管部门为：江门市江海区住房和城乡建设局

3.本项目持有单位为：江门市江海区住房和城乡建设局

主要工作职能：（一）贯彻执行国家、省和市有关住房和城乡建设、人民防空、交通和公路建设、水行政管理、城市综合管理工作的方针政策和法律法规，以及市委市政府的有关决策部署。

（二）拟订并组织实施本区域内建设事业发展、水行政管理、城市综合管理中长期规划和年度计划。

（三）监督管理建筑市场，规范建筑市场各方主体行为。指导本区域内建设工程和建筑业的行业改革发展，监督工程建设定额的实施；负责推进工程勘察设计业的改革发展。

（四）负责建筑工程质量安全监管工作。

（五）负责推进建筑节能减排和指导建设科技成果推广应用工作。

（六）负责规范房地产市场秩序、管理房地产市场工作。

（七）配合推进住房制度改革和住房保障工作，协助开展保障性和政策性住房的建设、维修、租售和监督管理。

（八）负责规范、指导城镇建设工作。

（九）负责本区域内重点项目和交通建设的协调组织工作。

（十）配合做好新建民用建筑的防空工程建设管理有关工作，组织开展防空指挥工作。

（十一）负责本区域内水利发展规划、工作计划和政策措施并组织实施，负责本区域内水利设施的建设和运行监督管理工

作；负责城乡排涝的管理工作；组织、协调农田水利基本建设；承担水利工程安全生产管理工作。

（十二）负责水库移民后期扶持管理工作；承担水利系统的科技和教育合作交流工作。

（十三）负责水资源的监督管理，组织实施水务设施、江河水域及其岸线的管理与保护，实施江河、滩涂的综合治理和开发、利用，组织实施河道采砂管理工作。

（十四）组织实施水政监察和水行政执法，负责组织和协调涉水突发事件的应急处理。

（十五）负责组织、协调防汛防旱防风工作，对重要江河、水利工程实施防汛抗旱调度和应急处理；组织实施抗洪抢险工作；指导水务突发公共事件的应急管理工作。

（十六）负责组织、指导、协调本区域内市容市貌、环境卫生、燃气安全的管理；

（十七）按管理权限负责本区域内市政公用设施（含权限范围内城市道路、桥梁、路灯等）和园林绿化的建设、管理、维护和应急抢险。

（十八）负责本区域内城市规划、建设、燃气、市政园林、房产管理、园林绿化、市容市貌、环境卫生、食品摊贩管理等方面的综合行政执法工作，组织本区域内城市综合管理专项执法行动，统筹管理本区域内城市综合管理执法队伍。

（十九）指导和监督各街道城市综合管理相关的行政管理和执法工作。

（二十）负责本区域内人民防空工作。

（二十一）承办上级交办的其他事项。

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目建设完成形成资产后，江门市江海区住房和城乡建设局为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

近年来，江门市全面贯彻落实省珠西战略部署，积极打造主导产业突出的全国高端装备制造重要基地，通过培育壮大本土企业、加大招商引资力度，成功培育和引进了科杰公司、中车广东、动力博石、凯特精密机械等一批龙头骨干企业，以及覆盖产业链各环节的配套企业，基本形成以蓬江区、新会区为主体，辐射江海区、开平市和鹤山市的产业发展格局。2020年，高端装备制造业年产值达74.19亿元，同比增长30.4%。高端装备是精密复杂的机械设备，生产时往往要用到成百上千种原材料和零部件，在我市相对完备的产业供应链条下，采购会较为方便。另一方面，我市制造业也面临转型升级的迫切需要，有很大的技改投入空间，智能设备的应用需求前景广阔。

江门高新区(江海区)目前的城市化水平正处在加速发展势头上,推进城市化建设是促进城乡、区域协调发展的重大战略举措,现阶段是城市化建设的成熟时机。目前区域内的主要道路同时承担了区域内集散交通、区域性交通和过境交通等,交通压力很大,基本都呈饱和状态。本项目主要服务周边地块,其建设加快江门高新区(江海区)的城市化进程。

项目建设与国家政策和规划相关,与项目单位职能相关,具有现实需求,具有明显的社会效益和可持续影响,属于财政支持范围,项目建设具有一定的必要性和紧迫性。

(二) 经济效益分析:

(1) 促进就业,提高劳动力收入水平

项目的实施,一是项目在建设过程中需要雇佣当地大量的劳动力,将有助于提高当地劳动力收入,其收入规模通过劳动力成本体现出来;二是在沿线土地开发后,除了生产企业外,配套生活区的商业、服务业以及城建、环卫、保安等行业和机构将为当地群众提高大量的就业和再就业机会。另外,项目运营后,将大大改善道路运输条件,使区域日渐完善的道路交通网络尽快发挥效益,规范运输市场,提高运输业人员收入,并促进当地餐饮、住宿、交通、商贸、旅游等相关产业发展,带来更大的收入效益。

(2) 促进城镇化进程,加快美丽乡村建设

本项目为园区配套设施建设，促进园区的建设并可以带动相关产业发展，有利于改善区域范围内农村居民生产、生活条件，促进园区范围内环境综合整治，促进城镇化发展和美丽乡村的建设。

（3）促进社会稳定，维护安定团结

随着园区建设，进驻企业和实体的增多，相应需要较多的劳动力，可为分流下岗和剩余劳动力提供较多的就业机会，减轻当地就业压力，促进当地社会稳定，维护安定团结的大好局面。

（三）社会效益分析：

（1）促进区域开发及经济发展

基础设施建设是区域开发的前期准备。本项目的建设将为该区域后续发展提供良好的投资环境，可以吸引更多的外资和国内民间资本，有助于高新区（江海区）的发展，加快区域土地的开发。项目的实施将对周边地区的工业经济活动带来极大的机遇。同时，项目实施的带动效应也能刺激和激发其他相关产业的发展，如旅游业、交通运输业等。

（2）改善投资环境，增强投资吸引力

地方经济要想实现快速发展，最便捷的途径就是招商引资，企业或工厂在地方的建立与发展，不仅能为地方经济注入新的活力，每年上缴巨额的税收，还能够吸纳其他地方的人员，为他们提供相应的就业工作的机会，解决剩余劳动力的问题。企业或工

厂在选址时考虑最多的就是交通的便捷情况，因此，本项目的建设为地方经济的发展提供了便利的交通，从而吸引更多的企业到当地进行投资合作。本项目建设使得交通更为发达，为招商引资提供有力的条件，更能吸引投资。

（3）有利于提升土地价值

基础设施建设项目的建成，将大大改善区域投资环境，为高新区（江海区）土地的开发打下坚实的基础。项目建设将进一步优化区域的生态环境和人居环境，具有良好的生态环境效益。

随着区域土地整理及基础设施的建设，交通运输和环境的提升，吸引人口的流入趋势，这势必带动沿线周边土地增值。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

1.编制依据及原则

- （1）项目单位提供的有关资料；
- （2）江门市和江海区近期同类工程概算指标；
- （3）广东省和江门市有关政策规定及收费标准；
- （4）《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- （5）《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》；
- （6）《广东省安装工程综合定额（2018）》；
- （7）各工程的可行性研究；
- （8）江门市近期信息价；

(9) 各工程项目立项资料。

2.项目总投资

子项目投资估算汇总表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	金星路（金瓯路-五邑路）道路工程	1,910.34
2	彩虹路（连海路-中路河）新建工程	5,595.70
3	龙溪新城东侧规划道路（五邑路-规划一路）道路工程	2,149.23
4	麻园路 E 段（东宁路-南山路）道路工程	19,792.27
5	五邑路新礼桥匝道及沿线改善工程	4,841.86
6	文昌路（船厂跨江桥-五邑路）道路工程	14,060.06
7	东宁路（龙湖路-新港路）新建工程	7,688.00
8	云沁路（江睦路-16#地规划纵四路）道路工程	6,248.67
9	新港路（南山路-东宁路）道路工程	19,269.23
11	高新区 35#地规划二路（云沁路-新港路）新建工程	4,428.55
12	高新区 35#地规划一路（龙湖路-新港路）新建工程	3,398.04
13	高新区 35#地规划六路（景观东路-龙溪路）新建工程	5,417.52
14	26#地规划横二路（沙河东路-江睦路）道路工程	3,453.49
15	馆北东路（龙溪路-沙河西路）道路工程	5,613.55
16	智慧路（龙溪路-沙河西路）道路工程	6,770.88
17	前业路（新港路-一行路）道路工程	8,154.22
18	礼乐大桥扩建工程	19,703.10
19	新港路（东海路-胜利南路）道路工程	70,580.70
20	江门市江海区礼乐街道中福社区文锦苑微改造工程	1,583.13
21	2020 年江门市江海区江南街道桥南（桥东新村、桥南新村）、蓬苑（南苑）、江翠（翠园里）、中沙四个老旧社区微改造	1,897.59

	工程	
22	龙溪路（高新路-会港大道）新建工程	13,842.19
23	江海全过程人民民主实践基地配套工程	343.97
24	会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）	161,075.11
项目总投资		387,817.40

（二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措：

无。

2.地方政府债券资金筹措：

1)存量债券资金列式

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目，以前年度已安排专项债券资金共计 53,046.00 万元，均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2022 年 5 月	2022 年广东省政府专项债券（二十五期）	30 年	3.40%	每半年支付利息，到期还本	9,200.00
2	2022 年 6 月	2022 年广东省政府专项债券(三十一期)	30 年	3.37%	每半年支付利息，到期还本	2,600.00
3	2023 年 1 月	2023 年广东省政府专项债券（八期）	30 年	3.34%	每半年支付利息，到期还本	26,000.00
4	2023 年 4	2023 年广东省政府专项	30 年	3.33%	每半年支付	1,500.00

序号	融资时间 节点	债券名称	发行 年限	票面 利率	债券偿还方 式	融资金额 (万元)
	月	债券（十四期）			利息，到期 还本	
5	2023 年 8 月	2023 年广东省政府专项 债券（三十七期）	30 年	3.10%	每半年支付 利息，到期 还本	3,700.00
6	2023 年 8 月	2023 年广东省政府专项 债券（五十五期）	30 年	2.99%	每半年支付 利息，到期 还本	760.00
7	2024 年 5 月	2024 年广东省政府专项 债券（二十六期）	30 年	2.65%	每半年支付 利息，到期 还本	904.00
8	2024 年 9 月	2024 年广东省政府专项 债券（七十三期）	30 年	2.21%	每半年支付 利息，到期 还本	843.00
9	2025 年 1 月	2025 年广东省政府专项 债券（七期）	30 年	2.06%	每半年支付 利息，到期 还本	2,054.00
10	2025 年 8 月	2025 年广东省政府专项 债券（三十三期）	30 年	2.32%	每半年支付 利息，到期 还本	467.00
11	2025 年 9 月	2025 年广东省政府专项 债券（四十七期）	30 年	2.42%	每半年支付 利息，到期 还本	5,018.00
合计						53,046.00

其中 2024 年 5 月原发行金额 1,800.00 万元于 2024 年 9 月调整 896.00 万元至江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目,2024 年 6 月原发行金额 500.00 万元于 2024 年 9 月调整 500.00

万元至江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目，2024年9月原发行金额1,082.00万元于2024年11月调整239.00万元至江门市江海区绿色照明创新产业区配套设施建设项目，2025年1月原发行金额2,060.00万元于2025年12月调整6.00万元至江门高新区生物医药与健康产业园区配套设施建设项目，2025年8月原发行金额529.00万元于2025年12月调整62.00万元至江门高新区生物医药与健康产业园区配套设施建设项目。

2)本年度及以后年度债券资金概况

2026年计划安排专项债券资金17,000.00万元；

1月发行2026年广东省政府专项债券（六期）1,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），4月发行2026年广东省政府专项债券（二十二期）1,000.00万元（发行期限五年，每半年支付利息，第五年末偿还本金，用于项目资本金0.00万元），6月发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）589.00万元（发行期限七年，每半年支付利息，第七年末偿还本金，用于项目资本金0.00万元）。

本年度后续拟发行专项债券14,411.00万元。

以后年度计划安排专项债券资金49,954.00万元。

3.非融资资金筹措：

本项目财政性资金267,817.40万元，已到位1,884.94万元。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化 融资资金		非融资资金						地方政府专项债券融资		
					单位自有 资金	其中：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	以前发行 金额	计划以后 发行金额
合计	387,817.40	55,046.00					267,817.40	2,664.52			589.00	55,046.00	64,365.00
2020 年	1,468.04	1,468.04					1,468.04	1,468.04					
2021 年	416.90	416.90					416.90	416.90					
2022 年	11,811.00	11,811.00					11.00	11.00				11,800.00	
2023 年	32,035.00	32,035.00					75.00	75.00				31,960.00	
2024 年	2,440.58	2,440.58					693.58	693.58				1,747.00	
2025 年	7,539.00	7,539.00										7,539.00	
2026 年	17,000.00	2,000.00									589.00	2,000.00	14,411.00
以后年 度	315,038.88						265,152.88						49,954.00

（三）项目实施安排

项目建设期 2022 年 6 月至 2027 年 12 月，总建设期 67 个月。

具体实施计划如下：

（1）金星路（金瓯路-五邑路）道路工程，2022 年 6 月开工建设，2023 年 2 月竣工。

（2）彩虹路（连海路-中路河）新建工程，2022 年 8 月开工建设，2024 年 12 月竣工。

（3）龙溪新城东侧规划道路（五邑路-规划一路）道路工程，2022 年 6 月开工建设，2022 年 12 月已完成工程建设。

（4）麻园路 E 段（东宁路-南山路）道路工程，完成可研立项、用地、规划许可，正在进行初步设计，计划 2026 年 10 月开工建设，2027 年 12 月竣工。

（5）五邑路新礼桥匝道及沿线完善工程，完成可研立项、用地、规划许可，正在进行施工图设计，计划 2026 年 10 月开工建设，2027 年 12 月竣工。

（6）文昌路（船厂跨江桥-五邑路）道路工程，完成可研立项、用地、规划许可，正在进行路面施工，计划 2026 年 10 月竣工。

（7）东宁路（龙湖路-新港路）新建工程，2022 年 9 月开工建设，正在进行路面施工，计划 2026 年 10 月竣工。

(8) 云沁路（江睦路-16#地规划纵四路）道路工程，2022年8月开工建设，2023年12月竣工。

(9) 新港路（南山路-东宁路）道路工程，2022年8月开工建设，计划2026年12月竣工。

(10) 高新区35#地规划二路（云沁路-新港路）新建工程完成可研立项、用地、规划许可，正在进行初步设计，计划2026年10月开工建设，2027年12月竣工。

(11) 高新区35#地规划一路（龙湖路-新港路）新建工程完成可研立项、用地、规划许可，正在进行初步设计，计划2026年10月开工建设，2027年12月竣工。

(12) 高新区35#地规划六路（景观东路-龙溪路）新建工程，完成可研立项、用地、规划许可，正在进行初步设计，计划2026年10月开工建设，2027年12月竣工。

(13) 26#地规划横二路（沙河东路—江睦路）道路工程，2022年8月开工建设，正在进行路面施工，2024年12月竣工。

(14) 馆北东路（龙溪路-沙河西路）道路工程，2022年8月开工建设，2023年12月竣工。

(15) 智慧路（龙溪路-沙河西路）道路工程，2022年8月开工建设，2023年12月竣工。

(16) 前业路（新港路-一行路）道路工程，2022年8月开工建设，2023年12月竣工。

(17) 礼乐大桥扩建工程，完成可研立项、用地、规划许可，正在进行初步设计，计划 2026 年 6 月开工建设，2027 年 12 月竣工。

(18) 新港路（东海路-胜利南路）道路工程，完成可研立项、用地、规划许可，正在进行初步设计，计划 2026 年 9 月开工建设，2027 年 12 月竣工。

(19) 礼乐街道中福社区文锦苑微改造工程，已完成。

(20) 江门市江海区江南街道桥南（桥东新村、桥南新村）、蓬苑（南苑）、江翠（翠园里）、中沙四个老旧社区微改造工程项目，已完成。

(21) 龙溪路（高新路-会港大道）新建工程，完成可研立项、用地、规划许可，正在进行初步设计，计划 2026 年 12 月开工建设，2027 年 12 月竣工。

(22) 江海全过程人民民主实践基地配套工程，2022 年 6 月开工建设，已于 2022 年 12 月竣工。

(23) 会港大道工程（礼睦路至东甲立交段），于 2019 年 7 月动工。

本项目建设工期为：2022 年 6 月 1 月-2027 年 12 月 31 日，部分项目运营时间为 2025 年 6 月 1 月，该项目属于边建设边运营。

（四）债券资金用途

2026 年专项债券 17,000.00 万元，主要用于项目的建设，具体内容包括上述项目的道路、给排水系统、管线、供电、交通、停车设施等配套基础设施建设。

本次发行债券资金不安排用于专项债券资金投向领域禁止类项目当中，严格执行专项债券有关政策文件使用管理专项债券资金。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
建安费、进度款等工程费	589.00
合计	589.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.地块收益

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目包含 1 个地块金瓯路与江睦路交界西北侧地块，该地块位于江门市江海区东部片区。四至：东至江睦路；南至金瓯路；西至龙溪河（预留绿地）；北至广珠城轨。土地使用权面积为 176667.55 平方米的商业住宅用地。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、以江海区近三年 GDP 平均增速与政府工作报告中 2024 年 GDP 预测值的孰低值、基本政策成本等进行预测。

地块信息：

地块内容与规模：土地使用权面积：176667.55 平方米

设定容积率：2.5

计容总建筑面积：441668.875 平方米

土地用途（用地性质）：商业住宅用地

总地价：1,722,508,613.00 元

预计土地价格增速为近三年平均 GDP 增速值 5.20% 的 100%、90%、80%，增幅即 5.20%、4.68%、4.16%，经测算，可用于资金平衡的项目收益为 199,994.49 万元、190,316.97 万元、181,062.57 万元。

项目收益测算表

金额单位:人民币万元

地块	按 GDP 增速孰低值的 100%	按 GDP 增速孰低值的 90%	按 GDP 增速孰低值的 80%
金瓯路与江睦路交界 西北侧地块	199,994.49	190,316.97	181,062.57
合计	199,994.49	190,316.97	181,062.57

2.项目收入测算

本项目为产业园区基础设施配套工程建设，属地方政府投资的公益性项目。建议项目单位结合园区的实际情况，采用多种经营模式获得收益，以减轻财政压力。可采取的经营方式有：大型广告出租、路灯广告灯箱出租、公交亭广告牌出租、垃圾箱广告、护栏广告、咪表停车位、充电桩服务等。

(1) 道路沿线广告位出租收入

经初步市场调查并结合区域发展预测：①大型广告牌出租收入：平均月租金 20000 元/个；②路灯广告灯箱出租收入：平均月租金 300 元/个；③公交亭广告出租收入：平均月租金 3500 元/个；④垃圾箱广告出租收入：平均月租金 200 元/个；⑤护栏广告出租收入：平均月租金 350 元/个。

（2）停车位收入

每个车位日周转 6 台车，每车平均均收费 6 元；充电桩服务收入：45 元/个•日。

道路沿线广告位出租收入、咪表停车位收入，按每年 2%升幅考虑。

具体自身收入种类及数量汇总表如下：

	大型广告 牌	路灯广告灯 箱	公交亭 广告牌	垃圾箱 广告	护栏广 告	停车 位	充电 桩	基站 地块
合计	49	1357	66	375	4094	1142	820	49

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	大型广告 牌	路灯广告灯 箱	公交亭广告 牌	垃圾箱广 告	护栏广告	停车位	充电桩	土地收益	合计
第一年	1,176.00	488.52	277.20	90.00	1,719.48	1,500.59	1,346.85		6,598.64
第二年	1,199.52	498.29	282.74	91.80	1,753.87	1,530.60	1,373.79		6,730.61
第三年	1,223.51	508.26	288.40	93.64	1,788.95	1,561.21	1,401.26		6,865.23
第四年	1,247.98	518.42	294.17	95.51	1,824.73	1,592.44	1,429.29		7,002.54
第五年	1,272.94	528.79	300.05	97.42	1,861.22	1,624.29	1,457.87		7,142.58
第六年	1,298.40	539.37	306.05	99.37	1,898.44	1,656.77	1,487.03		7,285.43
第七年	1,324.37	550.15	312.17	101.35	1,936.41	1,689.91	1,516.77		7,431.13
第八年	1,350.85	561.16	318.42	103.38	1,975.14	1,723.71	1,547.11		7,579.77
第九年	1,377.87	572.38	324.78	105.45	2,014.64	1,758.18	1,578.05		7,731.35
第十年	1,405.43	583.83	331.28	107.56	2,054.94	1,793.34	1,609.61	199,994.49	207,880.48
第十一年	1,433.54	595.50	337.91	109.71	2,096.04	1,829.21	1,641.80		8,043.71
第十二年	1,462.21	607.41	344.66	111.90	2,137.96	1,865.80	1,674.64		8,204.58
第十三年	1,491.45	619.56	351.56	114.14	2,180.72	1,903.11	1,708.13		8,368.67
第十四年	1,521.28	631.95	358.59	116.42	2,224.33	1,941.17	1,742.29		8,536.03

年度	大型广告 牌	路灯广告灯 箱	公交亭广告 牌	垃圾箱广 告	护栏广告	停车位	充电桩	土地收益	合计
第十五年	1,551.71	644.59	365.76	118.75	2,268.82	1,980.00	1,777.14		8,706.77
第十六年	1,582.74	657.48	373.07	121.13	2,314.19	2,019.60	1,812.68		8,880.89
第十七年	1,614.40	670.63	380.54	123.55	2,360.48	2,059.99	1,848.94		9,058.53
第十八年	1,646.68	684.05	388.15	126.02	2,407.69	2,101.19	1,885.92		9,239.70
第十九年	1,679.62	697.73	395.91	128.54	2,455.84	2,143.21	1,923.63		9,424.48
第二十年	1,713.21	711.68	403.83	131.11	2,504.96	2,186.08	1,962.11		9,612.98
第二十一年	1,747.47	725.92	411.90	133.74	2,555.06	2,229.80	2,001.35		9,805.24
第二十二年	1,782.42	740.43	420.14	136.41	2,606.16	2,274.39	2,041.38		10,001.33
第二十三年	1,818.07	755.24	428.55	139.14	2,658.28	2,319.88	2,082.20		10,201.36
第二十四年	1,854.43	770.35	437.12	141.92	2,711.45	2,366.28	2,123.85		10,405.40
第二十五年	1,891.52	785.75	445.86	144.76	2,765.68	2,413.60	2,166.32		10,613.49
第二十六年	1,929.35	801.47	454.78	147.65	2,820.99	2,461.88	2,209.65		10,825.77
第二十七年	1,967.94	817.50	463.87	150.61	2,877.41	2,511.11	2,253.84		11,042.28
第二十八年	2,007.30	833.85	473.15	153.62	2,934.96	2,561.34	2,298.92		11,263.14
第二十九年	2,047.44	850.53	482.61	156.69	2,993.66	2,612.56	2,344.90		11,488.39
第三十年	2,088.39	867.54	492.26	159.83	3,053.53	2,664.81	2,391.80		11,718.16

年度	大型广告 牌	路灯广告灯 箱	公交亭广告 牌	垃圾箱广 告	护栏广告	停车位	充电桩	土地收益	合计
合计	47,708.04	19,818.33	11,245.48	3,651.12	69,756.03	60,876.05	54,639.12	199,994.49	467,688.66

3.项目成本及相关税费

根据项目实施意见汇总稿可知江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目建成后成本费用主要考虑人工工资及福利费、办公费及其他费用、维修维护费等。

（一）工资及福利费

该项目运营人员暂定 85 人，按人均工资及福利费 7.5 万元/年，结合物价水平，年均增长 5%估算。

（二）办公费及其他费用

项目完工后预计首年办公费及其他费用为 329.93 万元，往后每年按 2%增长。

（三）维修维护费

项目完工后预计首年维修维护费为 395.92 万元，往后每年按 2%增长。

（四）充电桩更换费

充电桩投入使用后，每 5 年更换一次，按每个 5000 元估算。

相关税费

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算

公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)✖增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)✖增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加等，本项目增值税涉及 6%、9%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳。本项目投资部分累积的进项增值税除部分未能抵扣的可用于抵扣。

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	维修维护费	充电桩维修费	合计
第一年	637.50	329.93	395.92		1,363.35
第二年	669.38	336.53	403.84		1,409.75
第三年	702.84	343.26	411.91		1,458.01
第四年	737.99	350.13	420.15		1,508.27
第五年	774.89	357.13	428.55	410.00	1,970.57
第六年	813.63	364.27	437.13		1,615.03
第七年	854.31	371.56	445.87		1,671.74

年度	工资及福利费	办公费及其他费用	维修维护费	充电桩维修费	合计
第八年	897.03	378.99	454.79		1,730.81
第九年	941.88	386.57	463.88		1,792.33
第十年	988.97	394.30	473.16	410.00	2,266.43
第十一年	1,038.42	402.19	482.62		1,923.23
第十二年	1,090.34	410.23	492.27		1,992.84
第十三年	1,144.86	418.43	502.12		2,065.41
第十四年	1,202.10	426.80	512.16		2,141.06
第十五年	1,262.21	435.34	522.41	410.00	2,629.96
第十六年	1,325.32	444.05	532.85		2,302.22
第十七年	1,391.58	452.93	543.51		2,388.02
第十八年	1,461.16	461.98	554.38		2,477.52
第十九年	1,534.22	471.22	565.47		2,570.91
第二十年	1,610.93	480.65	576.78	410.00	3,078.36
第二十一年	1,691.48	490.26	588.31		2,770.05
第二十二年	1,776.05	500.07	600.08		2,876.20
第二十三年	1,864.85	510.07	612.08		2,987.00
第二十四年	1,958.10	520.27	624.32		3,102.69
第二十五年	2,056.00	530.67	636.81	410.00	3,633.48
第二十六年	2,158.80	541.29	649.55		3,349.64
第二十七年	2,266.74	552.11	662.54		3,481.39
第二十八年	2,380.08	563.16	675.79		3,619.03
第二十九年	2,499.08	574.42	689.30		3,762.80
第三十年	2,624.04	585.91	703.09	410.00	4,323.04
合计	42,354.78	13,384.72	16,061.64	2,460.00	74,261.14

4.项目损益情况

根据上述测算，江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目在债券存续期内的项目营运收益为 393,427.52 万元。

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第一年	6,598.64	1,363.35	5,235.29
第二年	6,730.61	1,409.75	5,320.86
第三年	6,865.23	1,458.01	5,407.22
第四年	7,002.54	1,508.27	5,494.27
第五年	7,142.58	1,970.57	5,172.01
第六年	7,285.43	1,615.03	5,670.40
第七年	7,431.13	1,671.74	5,759.39
第八年	7,579.77	1,730.81	5,848.96
第九年	7,731.35	1,792.33	5,939.02
第十年	207,880.48	2,266.43	205,614.05
第十一年	8,043.71	1,923.23	6,120.48
第十二年	8,204.58	1,992.84	6,211.74
第十三年	8,368.67	2,065.41	6,303.26
第十四年	8,536.03	2,141.06	6,394.97
第十五年	8,706.77	2,629.96	6,076.81
第十六年	8,880.89	2,302.22	6,578.67
第十七年	9,058.53	2,388.02	6,670.51
第十八年	9,239.70	2,477.52	6,762.18
第十九年	9,424.48	2,570.91	6,853.57
第二十年	9,612.98	3,078.36	6,534.62

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第二十一年	9,805.24	2,770.05	7,035.19
第二十二年	10,001.33	2,876.20	7,125.13
第二十三年	10,201.36	2,987.00	7,214.36
第二十四年	10,405.40	3,102.69	7,302.71
第二十五年	10,613.49	3,633.48	6,980.01
第二十六年	10,825.77	3,349.64	7,476.13
第二十七年	11,042.28	3,481.39	7,560.89
第二十八年	11,263.14	3,619.03	7,644.11
第二十九年	11,488.39	3,762.80	7,725.59
第三十年	11,718.16	4,323.04	7,395.12
合计	467,688.66	74,261.14	393,427.52

（二）融资收益平衡情况

预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

项目偿付拟发行债券的资金来源为项目建成交付使用后产生的“运营净收益”现金流入。而项目建设期需支付的专项债券利息由项目建设资本金偿付。预期由项目自融资开始日起在未来债券存续期内土地出让收入和项目自身收益形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息。

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 100%比例和项目自身收益的 100%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	53,046.00	50,200.88	103,246.88		已融资本金 处为该项目 在本次债券 存续期内偿 还本金汇总 金额
第一年		1,680.55	1,680.55	5,235.29	
第二年		1,680.55	1,680.55	5,320.86	
第三年		1,680.55	1,680.55	5,407.22	
第四年		1,680.55	1,680.55	5,494.27	
第五年	1,000.00	1,680.55	2,680.55	5,172.01	
第六年		1,655.45	1,655.45	5,670.40	
第七年	589.00	1,655.45	2,244.45	5,759.39	
第八年		1,640.66	1,640.66	5,848.96	
第九年		1,640.66	1,640.66	5,939.02	
第十年		1,640.66	1,640.66	205,614.05	
第十一年		1,640.66	1,640.66	6,120.48	
第十二年		1,640.66	1,640.66	6,211.74	
第十三年		1,640.66	1,640.66	6,303.26	
第十四年		1,640.66	1,640.66	6,394.97	
第十五年		1,640.66	1,640.66	6,076.81	
第十六年		1,640.66	1,640.66	6,578.67	
第十七年		1,640.66	1,640.66	6,670.51	
第十八年		1,640.66	1,640.66	6,762.18	
第十九年		1,640.66	1,640.66	6,853.57	

第二十年		1,640.66	1,640.66	6,534.62	
第二十一年		1,640.66	1,640.66	7,035.19	
第二十二年		1,640.66	1,640.66	7,125.13	
第二十三年		1,640.66	1,640.66	7,214.36	
第二十四年		1,640.66	1,640.66	7,302.71	
第二十五年		1,640.66	1,640.66	6,980.01	
第二十六年		1,640.66	1,640.66	7,476.13	
第二十七年		1,640.66	1,640.66	7,560.89	
第二十八年		1,640.66	1,640.66	7,644.11	
第二十九年		1,640.66	1,640.66	7,725.59	
第三十年	65,365.00	1,640.66	67,005.66	7,395.12	
合计	120,000.00	99,649.71	219,649.71	393,427.52	
本息覆盖倍数	1.79				

（三）总体评价

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来项目自身收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对项目自身收益向下波动进行敏感性分析。

土地相关收益接近三年 **GDP** 增速孰低值的 **90%**比例和项目自身收益的 **90%**计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		

已融资	53,046.00	50,200.88	103,246.88		已融资本金 处为该项目 在本次债券 存续期内偿 还本金汇总 金额
第一年		1,680.55	1,680.55	4,711.76	
第二年		1,680.55	1,680.55	4,788.77	
第三年		1,680.55	1,680.55	4,866.50	
第四年		1,680.55	1,680.55	4,944.84	
第五年	1,000.00	1,680.55	2,680.55	4,654.81	
第六年		1,655.45	1,655.45	5,103.36	
第七年	589.00	1,655.45	2,244.45	5,183.45	
第八年		1,640.66	1,640.66	5,264.06	
第九年		1,640.66	1,640.66	5,345.12	
第十年		1,640.66	1,640.66	185,052.65	
第十一年		1,640.66	1,640.66	5,508.43	
第十二年		1,640.66	1,640.66	5,590.57	
第十三年		1,640.66	1,640.66	5,672.93	
第十四年		1,640.66	1,640.66	5,755.47	
第十五年		1,640.66	1,640.66	5,469.13	
第十六年		1,640.66	1,640.66	5,920.80	
第十七年		1,640.66	1,640.66	6,003.46	
第十八年		1,640.66	1,640.66	6,085.96	
第十九年		1,640.66	1,640.66	6,168.21	
第二十年		1,640.66	1,640.66	5,881.16	
第二十一年		1,640.66	1,640.66	6,331.67	

第二十二年		1,640.66	1,640.66	6,412.62	
第二十三年		1,640.66	1,640.66	6,492.92	
第二十四年		1,640.66	1,640.66	6,572.44	
第二十五年		1,640.66	1,640.66	6,282.01	
第二十六年		1,640.66	1,640.66	6,728.52	
第二十七年		1,640.66	1,640.66	6,804.80	
第二十八年		1,640.66	1,640.66	6,879.70	
第二十九年		1,640.66	1,640.66	6,953.03	
第三十年	65,365.00	1,640.66	67,005.66	6,655.61	
合计	120,000.00	99,649.71	219,649.71	354,084.77	
本息覆盖倍数	1.61				

土地相关收益接近三年 GDP 增速孰低值的 80%比例和项目自身收益的 80%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位:人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	53,046.00	50,200.88	103,246.88		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		1,680.55	1,680.55	4,188.23	
第二年		1,680.55	1,680.55	4,256.69	
第三年		1,680.55	1,680.55	4,325.78	

第四年		1,680.55	1,680.55	4,395.42	
第五年	1,000.00	1,680.55	2,680.55	4,137.61	
第六年		1,655.45	1,655.45	4,536.32	
第七年	589.00	1,655.45	2,244.45	4,607.51	
第八年		1,640.66	1,640.66	4,679.17	
第九年		1,640.66	1,640.66	4,751.22	
第十年		1,640.66	1,640.66	164,491.24	
第十一年		1,640.66	1,640.66	4,896.38	
第十二年		1,640.66	1,640.66	4,969.39	
第十三年		1,640.66	1,640.66	5,042.61	
第十四年		1,640.66	1,640.66	5,115.98	
第十五年		1,640.66	1,640.66	4,861.45	
第十六年		1,640.66	1,640.66	5,262.94	
第十七年		1,640.66	1,640.66	5,336.41	
第十八年		1,640.66	1,640.66	5,409.74	
第十九年		1,640.66	1,640.66	5,482.86	
第二十年		1,640.66	1,640.66	5,227.70	
第二十一年		1,640.66	1,640.66	5,628.15	
第二十二年		1,640.66	1,640.66	5,700.10	
第二十三年		1,640.66	1,640.66	5,771.49	
第二十四年		1,640.66	1,640.66	5,842.17	
第二十五年		1,640.66	1,640.66	5,584.01	
第二十六年		1,640.66	1,640.66	5,980.90	
第二十七年		1,640.66	1,640.66	6,048.71	
第二十八年		1,640.66	1,640.66	6,115.29	
第二十九年		1,640.66	1,640.66	6,180.47	
第三十年	65,365.00	1,640.66	67,005.66	5,916.10	

合计	120,000.00	99,649.71	219,649.71	314,742.02	
本息覆盖倍数	1.43				

综上所述，预计江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于1.43，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

1.存量债券资金列式

江门高新区高端机电装备制造产业园区基础设施配套项目，以前年度已安排专项债券资金共计 53,046.00 万元，均已到位。对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2022年5月	2022年广东省政府专项债券（二十五期）	30年	3.40%	每半年支付利息，到期还本	9,200.00
2	2022年6月	2022年广东省政府专项债券(三十一期)	30年	3.37%	每半年支付利息，到期还本	2,600.00
3	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（八期）	30年	3.34%	每半年支付利息，到期还本	26,000.00
4	2023年4月	2023年广东省政府专项债券（十四期）	30年	3.33%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额 (万元)
5	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（三十七期）	30年	3.10%	每半年支付利息，到期还本	3,700.00
6	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（五十五期）	30年	2.99%	每半年支付利息，到期还本	760.00
7	2024年5月	2024年广东省政府专项债券（二十六期）	30年	2.65%	每半年支付利息，到期还本	904.00
8	2024年9月	2024年广东省政府专项债券（七十三期）	30年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	843.00
9	2025年1月	2025年广东省政府专项债券（七期）	30年	2.06%	每半年支付利息，到期还本	2,054.00
10	2025年8月	2025年广东省政府专项债券（三十三期）	30年	2.32%	每半年支付利息，到期还本	467.00
11	2025年9月	2025年广东省政府专项债券（四十七期）	30年	2.42%	每半年支付利息，到期还本	5,018.00
合计						53,046.00

其中 2024 年 5 月原发行金额 1,800.00 万元于 2024 年 9 月调整 896.00 万元至江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目,2024 年 6 月原发行金额 500.00 万元于 2024 年 9 月调整 500.00

万元至江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目，2024年9月原发行金额1,082.00万元于2024年11月调整239.00万元至江门市江海区绿色照明创新产业区配套设施建设项目2025年1月原发行金额2,060.00万元于2025年12月调整6.00万元至江门高新区生物医药与健康产业园区配套设施建设项目，2025年8月原发行金额529.00万元于2025年12月调整62.00万元至江门高新区生物医药与健康产业园区配套设施建设项目。

2.本年度及以后年度债券资金概况

2026年计划安排专项债券资金17,000.00万元；

1月已发行2026年广东省政府专项债券（六期）1,000.00万元（用于项目资本金0.00万元），4月拟发行2026年广东省政府专项债券（二十二期）1,000.00万元（发行期限五年，每半年支付利息，第五年末偿还本金，用于项目资本金0.00万元），6月发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）589.00万元（发行期限七年，每半年支付利息，第七年末偿还本金，用于项目资本金0.00万元）。

本年度后续拟发行专项债券14,411.00万元。

以后年度计划安排专项债券资金49,954.00万元。

3.还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为三十年，假设融资利率2.51%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。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。

项目还本付息测算汇总表

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	9,200.00	9,200.00		3.40%	9,384.00	18,584.00
已融资	2,600.00	2,600.00		3.37%	2,628.60	5,228.60
已融资	26,000.00	26,000.00		3.34%	26,052.00	52,052.00
已融资	1,500.00	1,500.00		3.33%	1,498.50	2,998.50
已融资	3,700.00	3,700.00		3.10%	3,441.00	7,141.00
已融资	760.00	760.00		2.99%	681.72	1,441.72
已融资	904.00	904.00		2.65%	718.68	1,622.68
已融资	843.00	843.00		2.21%	558.91	1,401.91
已融资	2,054.00	2,054.00		2.06%	1,269.37	3,323.37
已融资	467.00	467.00		2.32%	325.03	792.03
已融资	5,018.00	5,018.00		2.42%	3,643.07	8,661.07
第一年	66,954.00		66,954.00	2.51%	1,680.55	1,680.55
第二年	66,954.00		66,954.00	2.51%	1,680.55	1,680.55
第三年	66,954.00		66,954.00	2.51%	1,680.55	1,680.55
第四年	66,954.00		66,954.00	2.51%	1,680.55	1,680.55
第五年	66,954.00	1,000.00	65,954.00	2.51%	1,680.55	2,680.55
第六年	65,954.00		65,954.00	2.51%	1,655.45	1,655.45
第七年	65,954.00	589.00	65,365.00	2.51%	1,655.45	2,244.45
第八年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第九年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66

第十一年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十二年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十三年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十四年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十五年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十六年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十七年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十八年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第十九年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十一年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十二年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十三年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十四年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十五年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十六年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十七年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十八年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第二十九年	65,365.00		65,365.00	2.51%	1,640.66	1,640.66
第三十年	65,365.00	65,365.00		2.51%	1,640.66	67,005.66
合计		120,000.00			99,649.71	219,649.71

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1.资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2.资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3.资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范

围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

江门市江海区财政局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资产管理。

江门市江海区住房和城乡建设局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。负责对项目建设、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。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

江门市江海区住房和城乡建设局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，负责按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记入账管理。

江门市江海区住房和城乡建设局专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，负责落实债券还本付息资金，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

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：

1.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。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）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。

（2）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。

(二) 还款保障措施

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。

七、其他需要说明事项

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政

府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估。

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。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专项债券时，须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定，该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。