

**2026年广东省政府专项债券（二十六期）
江门市江海区老旧小区改造建设项目
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）项目立项情况或实施依据	3
（五）责任主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	5
（一）重要性分析	7
（二）社会效益分析	8
（三）经济效益分析	5
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	8
（一）投资估算	8
（二）筹措方案	9
（三）项目实施安排	9
（四）债券资金用途	9
四、项目收益与融资平衡情况	10
（一）项目预期成本收益	14
（二）融资收益平衡情况	13
（三）总体评价	21
五、专项债券管理	23
（一）债券资金概况	23
（二）债券资金管理	26
（三）职责分工	27
六、项目风险控制	29
（一）潜在风险及控制措施	29
（二）还款保障措施	34
七、其他需要说明事项	35

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

为加强江门市江海区老旧小区改造建设，基础完善主要针对基础设施较差的小区或楼栋进行基础民生类为主的改造项目；核心功能优化主要针对有公共空间、停车空间改造潜力的小区或楼栋在解决基础民生类改造项目后，按照实际情况补充主要的改造项目以提高小区的整体升级感；整体更新主要针对规模较大，原已有一定的配套服务设施系统、公共空间的小区进行整体考虑，从整体进行规划改造，附以提升主题，以实现示范点的作用。

本项目由七个子项目构成，子项目分别为江海区老旧小区整体改造项目（一期）、江门市江海区礼乐街道文昌沙社区文兴苑微改造工程、2021年江门市江海区江南街道蓬苑、新中、竹苑、永明等4个老旧小区微改造工程、江礼大桥匝

道工程、会港大道（礼东大桥）匝道新建工程、东海路（天鹅湾小学）人行天桥工程、五邑路人行天桥工程。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

2021年12月31日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区老旧小区改造建设项目的批复》（江海发改〔2021〕248号），同意本项目实施。具体子项目如下：

序号	名称	项目具体业主单位	项目获批情况
1	江海区老旧小区整体改造项目（一期）	江海区住房和城乡建设局	2021年12月29日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江海区老旧小区整体改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕222号），同意实施江海区老旧小区整体改造项目（一期）。2022年2月21日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江海区老旧小区整体改造项目（一期）概算的批复》（江海发改〔2022〕54号），项目概算总投资为15989.04万元。
2	江门市江海区礼乐街道文昌沙社区文兴苑微改造工程	江海区礼乐街道	2021年7月22日，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文昌沙社区文兴苑微改造工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕117号），同意实施江门市江海区礼乐街道文昌沙社区文兴苑微改造工程。
3	2021年江门市江海区江南街道蓬苑、新中、竹苑、永明等4个老旧小区微改造工程	江海区江南街道	2021年7月1日，江门市江海区发展和改革局出具《关于2021年江门市江海区江南街道蓬苑、新中、竹苑、永明等4个老旧小区微改造工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕95号），同意实施2021年江门市江海区江南街道蓬苑、新中、竹苑、永明等4个老旧小区微改造工程。
4	江礼大桥匝道工	江海区住	2021年12月31日，江门市江海区发展和改革局出具《关

	程	房和城乡建设局	于江礼大桥匝道工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕225号），同意实施江礼大桥匝道工程。2022年1月24日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江礼大桥匝道工程概算的批复》（江海发改〔2022〕25号），项目概算总投资为1943.59万元。
5	会港大道（礼东大桥）匝道新建工程	江海区住房和城乡建设局	2021年12月31日，江门市江海区发展和改革局出具《关于会港大道（礼东大桥）匝道新建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕233号），同意实施会港大道（礼东大桥）匝道新建工程。2022年1月24日，江门市江海区发展和改革局出具《关于会港大道（礼东大桥）匝道新建工程概算的批复》（江海发改〔2022〕26号），项目概算总投资为2365.17万元。
6	东海路（天鹅湾小学）人行天桥工程	江海区住房和城乡建设局	2021年12月31日，江门市江海区发展和改革局出具《关于东海路（天鹅湾小学）人行天桥工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕232号），同意实施东海路（天鹅湾小学）人行天桥工程。2022年1月21日，江门市江海区发展和改革局出具《关于东海路（天鹅湾小学）人行天桥项目概算的批复》（江海发改〔2022〕21号），项目概算总投资为2447.31万元。
7	五邑路人行天桥工程	江海区住房和城乡建设局	2021年12月31日，江门市江海区发展和改革局出具《关于五邑路人行天桥工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕224号），同意实施五邑路人行天桥工程。2022年1月21日，江门市江海区发展和改革局出具《关于五邑路人行天桥项目概算的批复》（江海发改〔2022〕22号），项目概算总投资为4070.89万元。

（五）项目主体

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。

江门市江海区老旧小区改造建设项目完工后形成资产的权属，归属于江门市江海区住房和城乡建设局。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

深入贯彻落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》及全面落实省、市推进粤港澳大湾区建设工作任务，为加强江门市江海区老旧小区改造建设，基础完善主要针对基础设施较差的小区或楼栋进行基础民生类为主的改造项目；核心功能优化主要针对有公共空间、停车空间改造潜力的小区或楼栋在解决基础民生类改造项目后，按照实际情况补充主要的改造项目以提高小区的整体升级感；整体更新主要针对规模较大，

原已有一定的配套服务设施系统、公共空间的小区进行整体考虑，从整体进行规划改造，附以提升主题，以实现示范点的作用。

（二）社会效益分析

本项目完善了城镇老旧小区周边道路基础设施的建设，改善了周边人居环境，健全公共服务设施，实现布局优化。充分发挥建设项目的社会效益和经济效益。

（三）经济效益分析

城镇化的发展是和经济的发展同步的，又和交通建设紧紧相关，城镇化离不开交通运输的强力支撑。如果对内、对外交通条件滞后，就会成为城镇化的制约瓶颈。道路建设发展了，可以改善农村运输条件和投资环境，促进农村生产发展；可以增加农民收入，扩大农民就业，促进农民的生活富裕；可以加快农村信息传播和对外交流，改变传统的生产生活方式和思想观念，激发农民自力更生、奋发图强的进取精神，促进乡风文明；可以加快农村城镇化进程，改善村容村貌，促进村容整洁。

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或项目建议书；
- (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

项目投资估算表

序号	项目	金额(万元)
1	江海区老旧小区整体改造项目（一期）	15,989.04
2	江门市江海区礼乐街道文昌沙社区文兴苑微改造工程	2,417.99
3	2021年江门市江海区江南街道蓬苑、新中、竹苑、永明等4个老旧小区微改造工程	1,642.02
4	江礼大桥匝道工程	1,943.59
5	会港大道（礼东大桥）匝道新建工程	2,365.17
6	东海路（天鹅湾小学）人行天桥工程	2,447.31
7	五邑路人行天桥工程	4,070.89
总投资		30,876.01

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措

无市场化融资。

2. 地方政府债券资金筹措

1) 存量债券资金列式

江门市江海区老旧小区改造建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 16,064.00 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1月	2022年广东省政府专项债券(七期)	20年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	4,500.00
2	2022年3月	2022年广东省政府专项债券(十五期)	20年	3.32%	每半年支付利息，到期还本	500.00
3	2022年5月	2022年广东省政府专项债券(二十三期)	20年	3.40%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
4	2022年6月	2022年广东省政府专项债券(三十期)	20年	3.22%	每半年支付利息，到期还本	200.00
5	2022年10月	2022年广东省政府专项债券(三十九期)	20年	3.12%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
6	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(六期)	20年	3.19%	每半年支付利息，到期还本	3,800.00
7	2023年9月	(调整)2023年广东省政府专项债券(二十四期)	20年	3.00%	每半年支付利息，到期还本	607.00
8	2025年9月	2025年广东省政府专项债券(四十六期)	20年	2.41%	每半年支付利息，到期还本	457.00
合计						16,064.00

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 3,500.00 万元，
6 月发行 2026 年广东省政府专项债券(二十六期)546.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元，发行期限七年，每年支付利息，第七年末偿还本金），

本年度后续待发行专项债券资金 2,954.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 1,043.00 万元。

3. 非融资资金筹措

财政投资配套 11,312.01 万元，其中礼乐街道文昌沙社区文兴苑微改造工程，2021 年中央补助资金 887.76 万元；江南街道蓬苑、新中、竹苑、永明等 4 个老旧小区微改造工程，2021 年中央补助资金 639.39 万元，市级补助资金 371.72 万元万元。

表项目资金筹措情况（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	30,876.01	17,962.87					10,269.01	1,898.87			546.00	16,064.00	3,997.00
2021年	1,898.87	1,898.87					1,898.87	1,898.87					
2022年	11,200.00	11,200.00										11,200.00	
2023年	4,407.00	4,407.00										4,407.00	
2025年	457.00	457.00										457.00	
2026年	3,500.00										546.00		2,954.00
以后年 度	9,413.14						8,370.14						1,043.00

（三）项目实施安排

项目共实施七个子项目，具体实施计划如下：

（一）江海区老旧小区整体改造项目（一期），完成可研立项、建设用地预审及规划许可，正在进行初步设计，项目已于 2022 年 3 月开工建设，2023 年 12 月竣工。

（二）江门市江海区礼乐街道文昌沙社区文兴苑微改造工程，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已于 2021 年 8 月开工建设，2022 年 12 月竣工。

（三）2021 年江门市江海区江南街道蓬苑、新中、竹苑、永明等 4 个老旧小区微改造工程，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已于 2021 年 8 月开工建设，2022 年 12 月竣工。

（四）江礼大桥匝道工程，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，正在进行初步设计，项目已于 2022 年 3 月开工建设，2022 年 12 月竣工。

（五）会港大道（礼东大桥）匝道新建工程、东海路（天鹅湾小学）人行天桥工程以及五邑路人行天桥工程，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，正在进行初步设计，项目已于 2022 年 3 月开工建设，计划于 2026 年 12 月竣工。

（四）债券资金用途

专项债券：2026 年专项债券主要用于上述项目的道路、给排水系统、管线、供电、照明、交通设施、停车、垃圾收集、燃气、体育运动等配套基础设施建设。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
建安费等工程费	546.00
合计	546.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算。

项目建成正式运营后主要收入包括物业管理收费收入、广告位租放收入、停车场收费收入。

（1）物业管理收费收入

管理费收入按建筑面积 140.93 万平方米计算，每平方米 0.5 元，空置率为 20%，即项目年管理费收入为 $140.93\text{m}^2 \times 0.5 \text{元}/\text{m}^2 \times 80\% = 56.37$ 万元，按照市场规律，运营后的管理费收入可按每年增长 5%。

（2）广告位租放收入

本项目两侧设置高炮广告牌。单个高炮广告牌租金约 2 万/年，全线大概可设置 15 个广告牌，广告牌空置率为 5%。预计本项目广告营收每年约为 28.5 万元，按照市场规律，运营后按每年增长 5%。

(3) 停车场收费收入

根据规划部门在道路上规划停车位，可规划 5000 个路边停车位，收费标准以一个停车位按每天周转 3 次，每次收费 7 元，周转率为 72%来计算，预计年收入为 2,759.40 万元，按照市场规律，运营后按每年增长 5%。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	物业管理收费收入	广告位租放收入	停车场收费收入	合计
第一年				0.00
第二年	56.37	28.50	2,759.40	2,844.27
第三年	59.19	29.93	2,897.37	2,986.49
第四年	62.15	31.42	3,042.24	3,135.81
第五年	65.26	32.99	3,194.35	3,292.60
第六年	68.52	34.64	3,354.07	3,457.23
第七年	71.95	36.37	3,521.77	3,630.09
第八年	75.54	38.19	3,697.86	3,811.59
第九年	79.32	40.10	3,882.75	4,002.17
第十年	83.29	42.11	4,076.89	4,202.29
第十一年	87.45	44.21	4,280.74	4,412.40
第十二年	91.82	46.42	4,494.77	4,633.01
第十三年	96.42	48.74	4,719.51	4,864.67
第十四年	101.24	51.18	4,955.49	5,107.91
第十五年	106.30	53.74	5,203.26	5,363.30
第十六年	111.61	56.43	5,463.42	5,631.46
第十七年	117.19	59.25	5,736.59	5,913.03
第十八年	123.05	62.21	6,023.42	6,208.68
第十九年	129.21	65.32	6,324.60	6,519.13
第二十年	135.67	68.59	6,640.83	6,845.09
合计	1,721.55	870.34	84,269.33	86,861.22

2. 成本预测

项目建成后正式运营后主要支出包括经营支出（含人工、社保和水电管理）、维护管养成本。

（1）经营支出（含人工和、社保和水电管理）

相关的管理人员工资、社保和水电管理按主要收入的15%计算，预计每年 426.64 万元，然后结合物价水平，按每年增长 3%。

（2）维护管养成本

关于维护管养成本，按建筑外立面积 110.5 万平方米，年平均费用支出 4 万元/万平方米，全年预测为 442.00 万元测算，以后年度按 5%增长计算。

（3）本项目运营期税费不考虑在内。

（4）其他费用成本占比重很小，可以忽略。

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、房产税等，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，房产税按出租收入的 12%，印花税按应税收入 1‰缴纳。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	经营支出（含人工、 社保和水电管理）	维护管养成本	税费	合计
第一年				0.00
第二年	426.64	442.00	2.61	871.25
第三年	439.44	464.10	2.74	906.28
第四年	452.62	487.31	2.88	942.81
第五年	466.20	511.67	3.02	980.89
第六年	480.19	537.25	3.17	1,020.61
第七年	494.59	564.12	3.33	1,062.04
第八年	509.43	592.32	3.50	1,105.25
第九年	524.71	621.94	3.67	1,150.32
第十年	540.46	653.04	3.86	1,197.36
第十一年	556.67	685.69	73.61	1,315.97

第十二年	573.37	719.97	383.04	1,676.38
第十三年	590.57	755.97	402.19	1,748.73
第十四年	608.29	793.77	422.30	1,824.36
第十五年	626.54	833.46	443.42	1,903.42
第十六年	645.33	875.13	465.58	1,986.04
第十七年	664.69	918.89	488.87	2,072.45
第十八年	684.63	964.83	513.31	2,162.77
第十九年	705.17	1,013.07	538.98	2,257.22
第二十年	726.33	1,063.73	565.93	2,355.99
合计	10,715.87	13,498.26	4,326.02	28,540.15

3. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，江门市江海区老旧小区改造建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 58,321.07 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	2,844.27	871.25	1,973.02
第三年	2,986.49	906.28	2,080.21
第四年	3,135.81	942.81	2,193.00
第五年	3,292.60	980.89	2,311.71
第六年	3,457.23	1,020.61	2,436.62
第七年	3,630.09	1,062.04	2,568.05
第八年	3,811.59	1,105.25	2,706.34
第九年	4,002.17	1,150.32	2,851.85
第十年	4,202.29	1,197.36	3,004.93
第十一年	4,412.40	1,315.97	3,096.43
第十二年	4,633.01	1,676.38	2,956.63
第十三年	4,864.67	1,748.73	3,115.94
第十四年	5,107.91	1,824.36	3,283.55
第十五年	5,363.30	1,903.42	3,459.88
第十六年	5,631.46	1,986.04	3,645.42

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十七年	5,913.03	2,072.45	3,840.58
第十八年	6,208.68	2,162.77	4,045.91
第十九年	6,519.13	2,257.22	4,261.91
第二十年	6,845.09	2,355.99	4,489.10
合计	86,861.22	28,540.15	58,321.07

(二) 融资收益平衡情况

1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位：人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出		净现金流量	累计现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	113.58	0.00	-113.58	-113.58
第二年	2,844.27	113.58	871.25	1,859.44	1,745.87
第三年	2,986.49	113.58	906.28	1,966.63	3,712.50
第四年	3,135.81	113.58	942.81	2,079.43	5,791.93
第五年	3,292.60	113.58	980.89	2,198.13	7,990.06
第六年	3,457.23	113.58	1,020.61	2,323.04	10,313.10
第七年	3,630.09	659.58	1,062.04	1,908.47	12,221.57
第八年	3,811.59	99.93	1,105.25	2,606.42	14,827.99
第九年	4,002.17	99.93	1,150.32	2,751.92	17,579.91
第十年	4,202.29	99.93	1,197.36	2,905.01	20,484.91
第十一年	4,412.40	99.93	1,315.97	2,996.51	23,481.42
第十二年	4,633.01	99.93	1,676.38	2,856.71	26,338.13
第十三年	4,864.67	99.93	1,748.73	3,016.02	29,354.14
第十四年	5,107.91	99.93	1,824.36	3,183.62	32,537.76
第十五年	5,363.30	99.93	1,903.42	3,359.96	35,897.72

第十六年	5,631.46	99.93	1,986.04	3,545.49	39,443.22
第十七年	5,913.03	99.93	2,072.45	3,740.66	43,183.87
第十八年	6,208.68	99.93	2,162.77	3,945.99	47,129.86
第十九年	6,519.13	99.93	2,257.22	4,161.98	51,291.84
第二十年	6,845.09	30,494.60	2,355.99	-26,005.49	25,286.35
合计	86,861.22	33,034.72	28,540.15	25,286.35	25,286.35

2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

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融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，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：

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表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计	债券存续期各年度运营收益	
已融资	16,064.00	10,333.67	26,397.67		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		113.58	113.58	0.00	
第二年		113.58	113.58	1,973.02	
第三年		113.58	113.58	2,080.21	
第四年		113.58	113.58	2,193.00	
第五年		113.58	113.58	2,311.71	
第六年		113.58	113.58	2,436.62	
第七年	546.00	113.58	659.58	2,568.05	
第八年		99.93	99.93	2,706.34	
第九年		99.93	99.93	2,851.85	
第十年		99.93	99.93	3,004.93	

第十一年		99.93	99.93	3,096.43	
第十二年		99.93	99.93	2,956.63	
第十三年		99.93	99.93	3,115.94	
第十四年		99.93	99.93	3,283.55	
第十五年		99.93	99.93	3,459.88	
第十六年		99.93	99.93	3,645.42	
第十七年		99.93	99.93	3,840.58	
第十八年		99.93	99.93	4,045.91	
第十九年		99.93	99.93	4,261.91	
第二十年	3,997.00	99.93	4,096.93	4,489.10	
合计	20,607.00	12,427.72	33,034.72	58,321.07	
本息覆盖倍数	1.77				

（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，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

项目自身收益的90%计算收益情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计	债券存续期各年度运营收益	
已融资	16,064.00	10,333.67	26,397.67		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		113.58	113.58	0.00	
第二年		113.58	113.58	1,775.72	
第三年		113.58	113.58	1,872.19	

第四年		113.58	113.58	1,973.70	
第五年		113.58	113.58	2,080.54	
第六年		113.58	113.58	2,192.95	
第七年	546.00	113.58	659.58	2,311.24	
第八年		99.93	99.93	2,435.71	
第九年		99.93	99.93	2,566.66	
第十年		99.93	99.93	2,704.44	
第十一年		99.93	99.93	2,786.79	
第十二年		99.93	99.93	2,660.97	
第十三年		99.93	99.93	2,804.35	
第十四年		99.93	99.93	2,955.19	
第十五年		99.93	99.93	3,113.90	
第十六年		99.93	99.93	3,280.88	
第十七年		99.93	99.93	3,456.53	
第十八年		99.93	99.93	3,641.32	
第十九年		99.93	99.93	3,835.72	
第二十年	3,997.00	99.93	4,096.93	4,040.19	
合计	20,607.00	12,427.72	33,034.72	52,488.97	
本息覆盖倍数	1.59				

项目自身收益的80%计算收益情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计	债券存续期 各年度运营 收益	
已融资	16,064.00	10,333.67	26,397.67		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		113.58	113.58	0.00	
第二年		113.58	113.58	1,578.41	
第三年		113.58	113.58	1,664.17	
第四年		113.58	113.58	1,754.40	

第五年		113.58	113.58	1,849.37	
第六年		113.58	113.58	1,949.29	
第七年	546.00	113.58	659.58	2,054.44	
第八年		99.93	99.93	2,165.07	
第九年		99.93	99.93	2,281.48	
第十年		99.93	99.93	2,403.95	
第十一年		99.93	99.93	2,477.15	
第十二年		99.93	99.93	2,365.31	
第十三年		99.93	99.93	2,492.75	
第十四年		99.93	99.93	2,626.84	
第十五年		99.93	99.93	2,767.91	
第十六年		99.93	99.93	2,916.34	
第十七年		99.93	99.93	3,072.47	
第十八年		99.93	99.93	3,236.73	
第十九年		99.93	99.93	3,409.53	
第二十年	3,997.00	99.93	4,096.93	3,591.28	
合计	20,607.00	12,427.72	33,034.72	46,656.86	
本息覆盖倍数	1.41				

综上所述，预计江门市江海区老旧小区改造建设项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.41，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

江门市江海区老旧小区改造建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 16,064.00 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1月	2022年广东省政府专项债券（七期）	20年	3.28%	每半年支付利息，到期	4,500.00

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)
					还本	
2	2022年3月	2022年广东省政府专项债券(十五期)	20年	3.32%	每半年支付利息, 到期还本	500.00
3	2022年5月	2022年广东省政府专项债券(二十三期)	20年	3.40%	每半年支付利息, 到期还本	3,000.00
4	2022年6月	2022年广东省政府专项债券(三十期)	20年	3.22%	每半年支付利息, 到期还本	200.00
5	2022年10月	2022年广东省政府专项债券(三十九期)	20年	3.12%	每半年支付利息, 到期还本	3,000.00
6	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(六期)	20年	3.19%	每半年支付利息, 到期还本	3,800.00
7	2023年9月	(调整) 2023年广东省政府专项债券(二十四期)	20年	3.00%	每半年支付利息, 到期还本	607.00
8	2025年9月	2025年广东省政府专项债券(四十六期)	20年	2.41%	每半年支付利息, 到期还本	457.00
合计						16,064.00

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 3,500.00 万元,

6 月发行 2026 年广东省政府专项债券(二十六期)546.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元, 发行期限七年, 每年支付利息, 第七年末偿还本金),

本年度后续待发行专项债券资金 2,954.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 1,043.00 万元。

3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为二十年，假设融资利率2.50%，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。

融资项目还本付息计算表

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	4,500.00	4,500.00		3.28%	2,952.00	7,452.00
已融资	500.00	500.00		3.32%	332.00	832.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.40%	2,040.00	5,040.00
已融资	200.00	200.00		3.22%	128.80	328.80
已融资	3,000.00	3,000.00		3.12%	1,872.00	4,872.00
已融资	3,800.00	3,800.00		3.19%	2,424.40	6,224.40
已融资	607.00	607.00		3.00%	364.20	971.20
已融资	457.00	457.00		2.41%	220.27	677.27
第一年	4,543.00		4,543.00	2.50%	113.58	113.58
第二年	4,543.00		4,543.00	2.50%	113.58	113.58
第三年	4,543.00		4,543.00	2.50%	113.58	113.58
第四年	4,543.00		4,543.00	2.50%	113.58	113.58
第五年	4,543.00		4,543.00	2.50%	113.58	113.58
第六年	4,543.00		4,543.00	2.50%	113.58	113.58
第七年	4,543.00	546.00	3,997.00	2.50%	113.58	659.58
第八年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第九年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十一年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十二年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93

第十三年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十四年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十五年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十六年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十七年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十八年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第十九年	3,997.00		3,997.00	2.50%	99.93	99.93
第二十年	3,997.00	3,997.00		2.50%	99.93	4,096.93
合计		20,607.00			12,427.72	33,034.72

(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区级财政统一管理，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负责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。

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

《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（详见附件本项目事前绩效评估报告）。

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站（<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。