2026年广东省政府专项债券（四十七期）
江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目募投报告

实施单位盖章：江门市江海区国有资产监督管理局

主管部门盖章：江门市江海区国有资产监督管理局

市（县、区）财政局盖章：江门市江海区财政局

2026年10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 3

（四）项目立项情况或实施依据 4

（五）责任主体 12

二、项目实施重要性和经济社会效益分析 14

（一）重要性分析 14

（二）经济效益分析 16

（三）社会效益分析 17

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 18

（一）投资估算 18

（二）筹措方案 20

（三）项目实施安排 26

（四）债券资金用途 25

四、项目收益与融资平衡情况 26

（一）项目预期成本收益 29

（二）融资收益平衡情况 38

（三）总体评价 40

五、专项债券管理 43

（一）债券资金概况 43

（二）债券资金管理 48

（三）职责分工 49

六、项目风险控制 50

（一）潜在风险及控制措施 50

（二）还款保障措施 56

七、其他需要说明事项 57

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

《江门高新区（江海区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》指出，要坚持工业立区、制造强区，始终把经济发展的着力点放在实体经济上，着力提升产业基础高级化和产业链供应链现代化水平，加快推动新旧动能转换，

全力构建以先进制造业为主体的现代产业体系，提高经济发展质量和效益，夯实现代化建设的物质基础。

《规划》要求:高起点培育战略性产业集群。对标省“双十”战略产业集群和市“5+N”先进制造业集群，立足现有产业基础和新兴产业未来发展趋势，打造“3+3”先进制造业集群体系，推动新兴产业和特色产业协同提升发展，发展壮大高端机电装备制造、新材料、新一代电子信息等战略性新兴产业和大健康、智能家电、智慧照明等特色产业，打造产值超300亿元、超150亿元和超100亿元的产业集群发展梯队，推动制造业高质量发展。

高端机电装备制造产业。以高端机电装备、工作母机、智能机器人和能源与节能环保装备等领域为培育重点，围绕产业链关键环节加大外引内育力度，支持建设机器人产业载体和创新研发平台，推动企业向核心关键部件、装备整机和控制系统等方向升级，壮大产业规模，努力打造珠西先进装备产业带的重要制造基地，成为区域经济发展的新增长极。

新材料产业。立足产业基础，主动对接大湾区产业配套和国内外下游市场应用需求，加快资源整合和集约利用，延伸产业链，打造特色优势新材料产业，巩固扩大新能源电池材料领军企业的带动效应，加快与湾区新能源汽车、电子信息等应用产业的协同发展。提质发展先进新材料企业，深度发展特种塑料、功能涂料等领域。做大做强电子信息材料，促进与新一代电子信息产业协

同发展。探索发展前沿新材料领域，加快提升新材料产业的能级和影响力。

江门国家高新区先后获得国家电子信息产业基地、省市共建汽车零部件基地、广东省战略性新兴产业（绿色光源）基地等荣誉称号。

通过实施产业招商、龙头企业培育和重大项目突破等发展战略，江门高新区逐步形成了以高端机电制造、新材料、新一代电子信息等三大产业为主导的产业体系。产业规模不断增强，产业发展优势明显。2018 年，全区总产值排名前 5 的行业分别是:电子机械及器材制造业，计算机通信和其他电子设备制造业，化学原料和化学制品制造业，非金属矿物制品业，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业。

（三）项目情况

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目包含 19 个子项目：沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程；江门大桥至北街大桥河滨公园工程；下沙公园工程（二期）；江门纸厂河滨公园（一期）；法治广场及配套工程；金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程；江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程；南山路（新港路-一行路）项目；乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程；江海区 2020 年“四好”农村公路（县乡道路改造）；江海区老旧小区改造-江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新

村）老旧小区改造工程；南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程；连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程；金瓯路西延线；江海区2021年“四好农村路”-江翠路（新中大道-江海广场）、礼东路（环镇路-东华里）、高新路（连海路-江睦路）等三条道路；江海区2021年“四好农村路”（县乡道改造）建设项目；江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程；江海区照明升级改造工程；云沁路（胜利南路-东海路）道路工程。

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

根据江门市江海区人民政府于2021年07月30日出具的《关于实施江门高新区智慧产业园区配套设施建设项目的批复》（江海府函[2021]15号）的相关内容，江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目包含了19个子项目，上述19个子项目的基本情况如下：

序号	名称	项目具体业主单位	项目获批情况	项目情况概述
1	沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程	江海区住房和城乡建设局	1.2020年12月08日，江海区发展和改革局出具《关于沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕285号），同意本项目实施。 2.2020年12月22日，江海区发展和改革局出具《关于沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程概算的批复》（江海发改〔2020〕294号），原则同意沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程核减	项目位于江门市江海区，道路等级为城市次干路，道路红线宽30米，设计时速为30km/h，双向四车道。道路设计起点衔接江门河南岸道路，终点至北街大桥，路线全长1333.12米，呈东西走向。主要建设内容包括：道路工程、交通工程、安监工程、雨水工程、污水工程、消防工程、照明工程、亮化工程、智能公交及综合管线工程等。项目概算

			后概算，项目概算总投资为9,265.98万元。 3.2021年01月11日，沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程完成环境影响登记表备案，备案号：202144070400000002。	总投资为9,265.98万元。
2	江门大桥至北街大桥河滨公园工程	江海区住房和城乡建设局	1.2021年04月13日，江海区发展和改革局出具《关于江门大桥至北街大桥河滨公园工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕49号），同意本项目实施。 2.2021年04月14日，江海区发展和改革局出具《关于江门大桥至北街大桥河滨公园工程概算的批复》（江海发改〔2021〕50号），原则同意江门大桥至北街大桥河滨公园工程核减后概算，项目概算总投资为14,919.57万元。	项目位于江门大桥至北街大桥，范围为河道驳岸至沿江路道路红线，长度为1.3公里，面积约7公顷，主要建设内容包括给排水、照明及亮化等工程。项目概算总投资为14,919.57万元。
3	下沙公园工程（二期）	江海区住房和城乡建设局	1.2020年06月05日，江海区发展和改革局出具《关于下沙公园工程(二期)项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕119号），同意本项目实施。 2.2020年10月25日，江海区发展和改革局出具《关于下沙公园工程（二期）概算的批复）》（江海发改〔2020〕253号），原则同意下沙公园工程（二期）概算，项目概算总投资为1,425.34万元。	项目位于江海区江南下沙棚户区，项目主要建设内容包括四道（慢跑道、散步道、骑行道）、广场及相应的配套设施建设。项目概算总投资为1,425.34万元。
4	江门纸厂河滨公园（一期）	江海区住房和城乡建设局	1.2021年04月28日，江海区发展和改革局出具《关于江门纸厂河滨公园（一期）项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕58号），同意本项目实施。 2.2021年04月29日，江海区发展和改革局出具《关于江门纸厂河滨公园（一期）概算的批复》（江海发改〔2021〕60号），原则同意江门纸厂河滨公园（一期）概	项目位于江门纸厂旧址沿江路外侧，江礼大桥至下沙人行天桥附近，是江门城央绿廊建设重点段，主要建设内容包括纸厂文化广场、四道（骑行道、慢跑道、慢行道）及相关配套设施等工程。项目概算总投资为2,630.62万元。

			算，项目概算总投资为2,630.62万元。	
5	法治广场及配套工程	江海区住房和城乡建设局	1.2021年03月03日，江海区发展和改革局出具《关于法治广场及配套工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕33号），同意本项目实施。 2.2021年03月08日，江海区发展和改革局出具《关于法治广场及配套工程概算的批复》（江海发改〔2021〕35号），原则同意法治广场及配套工程概算，项目概算总投资为2,462.65万元。	项目占地面积约11766平方米。主要建设内容包括：广场建设及配套工程。项目概算总投资为2,462.65万元。
6	金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程	江海区住房和城乡建设局	1.2020年09月28日，江海区发展和改革局出具《关于金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕236号），同意本项目实施。 2.2020年11月18日，江海区发展和改革局出具《关于金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程概算的批复)》(江海发改〔2020〕276号)，原则同意金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程核减后概算，项目概算总投资为8,756.17万元。 3.2020年10月30日，金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程完成环境影响登记表备案，备案号：202044070400000176。 4.2020年09月01日，江门市自然资源局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》（江海建字第2020-0124号），本建设工程符合城乡规划要求。 5.2021年05月20日，江门市江海区住房和城乡建设局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》(编号：40704202105200102)，本建筑工程符合施工条件，准予施工。 6.2021年06月28日，江海区发展	项目起点接现状金瓯路，终点接规划清澜路，路线全长约840米，道路红线宽度宽60米，为城市主干道，设计速度60km/h，主要内容包括道路、排水、交通、安监、照明、消防及管线综合等工程。项目概算总投资为8,756.17万元。

			和改革局出具《关于调整金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程概算的批复）》（江海发改〔2021〕91号），同意调整金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程概算，总投资估算不变。	
7	江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程	江海区住房和城乡建设局	1.2019年10月24日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2019〕164号），同意本项目实施。 2.2020年03月26日，江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程完成环境影响登记表备案，备案号：202044070400000044。 3.2020年03月04日，江门市自然资源局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》（江海建字第2020-3-0035号），本建设工程符合城乡规划要求。 4.2021年4月28日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程概算的批复》（江海发改〔2021〕59号），本项目概算总投资为24,003.19万元。	项目位于江海区礼乐街道江门恒大御景半岛东侧,道路呈东西走向,道路起点顺接现状沿江路，终点接规划沿河路，道路全长约510米，一般路段道路红线宽30米,加宽段道路红线宽32米,主要内容包括道路工程、排水工程、交通工程、照明工程、消防工程及综合管线等。项目概算总投资为24,003.19万元。
8	南山路（新港路-一行路）项目	江海区住房和城乡建设局	1.2020年11月12日，江海区发展和改革局出具《关于南山路（新港路-一行路）项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕262号），同意本项目实施。 2.2020年11月16日，江海区发展和改革局出具《关于南山路（新港路-一行路）项目概算的批复）》（江海发改〔2020〕267号），原则同意南山路（新港路-一行路）项目核减后概算，项目概算总投资为42,148.91万元。 3.2020年11月30日，江门市自然	项目道路等级为城市主干路，道路红线宽80米，设计时速为60km/h，双向六车道。道路设计起点为现状南山路与新港路交叉口,终点接一行路（规划）相交，路线全长1206.47米，呈南北走向。主要内容包括道路、桥涵、交通、给排水、消防、管线综合、电力与通信等工程。项目概算总投资为42,148.91万元。

			资源局出具《中华人民共和国建设工程规划许可证》（江海建字第2020-0247号），本建设工程符合城乡规划要求。 4.2021年03月31日，江门市生态环境局出具《关于以告知承诺制审批形式对南山路（新港路-一行路）项目环境影响报告表的批复》（江江环审〔2021〕31号）。	
9	乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程	江海区住房和城乡建设局	1.2020年06月28日，江海区发展和改革局出具《关于乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2020〕140号），同意本项目实施。 2.2020年09月09日，江海区发展和改革局出具《关于乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程概算的批复）》（江海发改〔2020〕222号），原则同意乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程概算，项目概算总投资为2,899.77万元。 3.2020年07月09日，乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程完成环境影响登记表备案，备案号：202044070400000101。 4.2021年05月19日，江门市江海区住房和城乡建设局出具《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：440704202105190102），本建筑工程符合施工条件，准予施工。	该项目路线全长约1531.1米,西至礼乐路,东至健乐路,其中礼乐路至环镇路段道路宽度约为26.5-32.5米,环镇路至健乐路段道路宽度约为35-43米,主要建设内容包括道路、交通监控、排水及管线等工程。项目概算总投资为2,899.77万元。

10	江海区2020年“四好”农村公路（县乡道路改造）	江海区住房和城乡建设局	1.根据江海区人民政府批示的《关于提请审批江海区2021年“四好农村路”建设项目计划的请示》（收文呈批表流水号：20157747），同意本建设项目计划。 2.2020年08月14日，江门市交通运输综合服务中心出具《关于江海区2020年“四好农村路”(县乡道改造)两阶段初步设计概算的审查意见》（江交综价(2020)51号）。 3.2020年08月14日，江门市江海区住房和城乡建设局出具《关于2020年“四好”农村公路（县乡道路改造）工程初步设计的批复》（江海建函〔2020〕574号），对本项目初步设计做出批复意见，核定该项目概算总金额为3,315.63万元。	2020年“四好“农村公路（县乡道改造)位于江门市江涛区外)娃街道办事处及礼乐街道办事处,项目共由十条道路共同组成,分别为新民线银帆路改建工程、新英线道路升级改建工程、江礼线札东公路段改建工程、南山新村道路工程、向东村桃花路升级改造工程、五四村礼和里五组新村道路工程、向民村泗丰围河边路改造工程、东南河边路（常兴旧村至常一村）升级改造工程、金溪原中心路路面升级改造工程、清兰青龙庄道路工程。本项目路线总长5.867km,小桥6.8米／1座，涵洞5道；平面交叉86处。项目总投资为3,315.63万元。
11	江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村)老旧小区改造工程	江海区江南街道	1.2021年06月01日，江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕79号），同意本项目实施。 2.2021年06月22日，江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程概算的批复）》（江海发改〔2021〕88号），原则同意关于江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程项目概算，项目概算总投资为1,927.05万元。	项目主要改造内容包括社区内部居民楼建筑外立面粉刷整治、部分居民楼设施维修整治、社区道路维修、给排水设施完善、休闲设施改造、三线整治等。项目概算总投资为1,927.05万元。
12	南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程	江海区住房和城乡建设局	1.2021年07月20日，江海区发展和改革局出具《关于南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕115号），同意本项目实	项目为城市快速路，由现状双向四车道拓展为双向八车道，设计时速60km/h，采用沥青混凝土路面。道路呈南北走向，起点北接五邑路，终点

			施。 2.2021年09月17日，江海区发展和改革局出具《关于南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程概算的批复）》（江海发改〔2021〕147号），原则该项目概算，项目总投资概算为5,314.16万元。	南接金瓯路，全长为913米，主要建设内容包括道路、给排水、供电、照明、交通设施、雨水箱涵及电力迁改等工程。项目总投资概算为5,314.16万元。
13	连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程	江海区住房和城乡建设局	1.2021年07月20日，江海区发展和改革局出具《关于连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕114号），同意本项目实施。 1. 2021年06月22日，江海区发展和改革局出具《关于连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程概算的批复）》（江海发改〔2021〕148号），原则该项目核减后概算，项目总投资概算为17,265.08万元。	项目设计起点位于现状金瓯路，终点位于现状新港路，呈南北走向，路线全长3.35公里，道路红线宽约60米。道路等级为城市主干路，设计速度为60km/h，双向八车道。主要建设内容包括道路、给排水等工程。项目总投资概算为17,265.08万元。
14	金瓯路西延线	江海区住房和城乡建设局	1. 2021年07月20日，江海区发展和改革局出具《关于连海路（金瓯路西延线工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕113号），同意本项目实施。 2. 2022年06月07日，江海区发展和改革局出具《关于金瓯路西延线工程概算的批复》（江海发改〔2022〕195号），项目总投资概算为73,890.07万元。	工程分两期实施，一期包括主桥部分和过渡路段，主桥部分为胜利南路至中江高速沿线上跨规划路、礼乐河，全长约900米，主线为双向六车道，辅道为双向四车道；过渡路段为中江高速至礼乐路对现状礼义三路进行道路提升改造，全长约450米，改造后道路等级为城市次干道，双向四车道）。二期为主线中江高速至礼乐路段，全长约660米，双向八车道。主要建设内容包括道路、桥梁、交通、安监、给排水、照明、电力通信及管线迁改等工程。项目总投资概算为73,890.07万元。
15	江海区2021年“四好农村路”-	江海区住房和城乡建	1.2021年07月22日，江海区发展和改革局出具《关于江海区2021	（一）江翠路（新中大道-江海广场）道路全长276.57

	江翠路（新中大道-江海广场）、礼东路（环镇路-东华里）、高新路（连海路-江睦路）等三条道路	设局	年“四好农村路”——江翠路（新中大道—江海广场）、礼东路（环镇路—东华里）、高新路（连海路—江睦路）等三条道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕118号），同意本项目实施。	米，支线长83.7米，设计公路等级为三级公路，主要对现状道路进行升级改造，拆除局部人行道，将原来的混凝土路面拓宽并升级改造为沥青砼道路。（二）礼东路（环镇路-东华里）道路全长451.92米，设计公路等级为二级公路，主要对现状道路进行升级改造，将原来的混凝土路面拓宽并升级改造为沥青砼道路。（三）高新路（连海路-江睦路）路线总长度为574.08米，道路等级为二级公路，主要对现状道路进行重建，重建后道路总宽为16.5米。项目总投资估算为2,996.92万元。
16	江海区2021年“四好农村路”（县乡道改造）建设项目	江海区住房和城乡建设局	根据江海区人民政府批示的《关于提请审批江海区2021年“四好农村路”建设项目计划的请示》（收文呈批表流水号：21156854），同意本建设项目计划。 2021年7月19日，江门市江海区交通运输局、江海区发展和改革局出具《关于提请审批江海区2021年“四好农村路’建设项目计划的请示》（江海交通〔2021〕189号）。	计划建设5.3公里“四好农村路”。项目总投资为3500.00万元。
17	江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程	江海区城市管理和综合执法局	1.2021年07月19日，江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕111号），同意本项目实施。 2.2021年08月11日，江海区发展和改革局出具《关于江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改〔2021〕126号），同意该项目可行性研究报告修编，项目总投资估算调整为	本工程主要对江海区内3座污水处理厂配套管网进行查漏补缺，对区域排水管网错接、混接、内涝等进行摸排整治，实现渠箱清污分离、污水入管、清水入河；主要建设内容包括新建和改造污水管道，改造截污井，清疏排水管渠等基础设施，新建DN400~DN500污水管道10388米，新建650立方米/日和550立方米/日一体化污水处理设施，整治市政排水管网错接混接点264处，

			17,237.02万元。	整改末端总口截污井10座和140套拍门,管渠清淤量63933立方米等。项目总投资估算为17,237.02万元。
18	江海区照明升级改造工程	江海区城市管理和综合执法局	1.2021年07月23日，江海区发展和改革局出具《关于江海区照明升级改造工程的批复》（江海发改〔2021〕119号），同意本项目实施。 2.2021年09月29日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江海区照明升级改造工程概算的批复)》(江海发改〔2021〕152号)，原则该项目核减后概算，项目总投资概算为3,833.30万元。	本工程主要对城区部分主要道路照明设施进行品质提升和多功能路灯改造;完善麻园河、龙溪河两侧人行道和防汛车道夜间照明设施；对礼乐、外海部分道路照明设施进行安全隐患整改和照明品质升级等。项目总投资概算为3,833.30万元。
19	云沁路（胜利南路-东海路）道路工程	江海区住房和城乡建设局	1.2021年07月16日，江海区发展和改革局出具《关于云沁路（胜利南路-东海路）道路工程可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕107号），同意本项目实施。 2.2021年09月29日，江海区发展和改革局出具《关于云沁路（胜利南路-东海路）道路工程概算的批复）》（江海发改〔2021〕153号），原则该项目核减后概算，项目总投资概算为28,574.55万元。	项目位于江门市江海区中南部,设计道路等级为城市主干路，设计时速60km/h，双向8车道。道路设计起点为胜利南路，终点至东海路，呈东西走向，路线全长为1236米，红线宽为50米,主要建设内容包括道路、涵洞、交通、消防给水、排水、管线综合平衡设计等工程。项目总投资概算为28,574.55万元。

（五）责任主体

1.本项目实施单位为江门市江海区国有资产监督管理局，机构详细信息如下表：

名称	江门市江海区国有资产监督管理局
统一社会信用代码	11440704MB2C95462J

宗旨和业务范围	贯彻落实党中央关于国有资产管理工作的方针政策和决策部署，按照省委、市委和区委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对国有资产管理工作的集中统一领导。
住所	江门市江海区富民路 9 号
负责人	李君
经费来源	财政核拨
登记管理机关	江门市江海区机构编制委员会
颁发日期	2023 年 03 月 01 日
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
主要工作职能	（1）根据区人民政府授权，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、法规以及区政府有关规定履行出资人职责。 （2）承担监督所监管企业（依法履行出资人职责的企业和受区政府委托监管的企业）国有资产保值增值的责任。建立和完善企业国有资产保值增值指标体系，拟订考核标准，通过统计、稽核对所监管企业国有资产保值增值情况进行监管。负责所监管企业工资分配管理工作，制定所监管企业负责人收入分配方案并组织实施。 （3）指导推进国有企业改革和重组，推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构，推动区属国有经济布局和结构的战略性调整。 （4）通过法定程序对所监管企业领导班子成员进行任免、考核，并根据其经营业绩进行奖惩，建立符合社会主义市场经济体制和现代企业制度要求的选人、用人机制，完善经营者激励和约束制度，指导国

	有企业做好党组织建设工作和党风廉政建设等。 （5）负责组织所监管企业上交国有资本收益，参与制定国有资本经营预算有关管理制度和方法，按照有关规定承担国有资本经营预决算编制等有关工作。 （6）负责起草区属国有企业国有资产管理的地方性规定，指导其他公有企业的资产管理工作。 （7）按照出资人职责，负责督促检查所监管企业贯彻落实国家安全生产方针政策及有关法律法规、标准等工作。 （8）完成区委、区政府和市人民政府国有资产监督管理委员会交办的其他任务。 （9）协助处理整体合作开发建设经营高新区、江海区约定区域项目相关工作。

2.本项目主管部门为：江门市江海区国有资产监督管理局。

3.项目资产持有单位：江门市江海区国有资产监督管理局

项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为市属行政单位。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定及时上缴地方财政。同时在债券存续期内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为，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：

《粤港澳大湾区发展规划纲要》把江门定位为大湾区重要节点城市，推进粤港澳大湾区建设、推动经济高质量发展是未来15-20年江门发展的战略主线，关键是提高资源配置效率，推动要素集聚和制造业转型升级。东部城市带拥有江门多数优质发展平台，人口集中，产业发展基础较好，长期以来一直是江门发展的龙头。新时代要充分发挥东部城市带的优势，集中力量推进现代化产业体系建设，增强东部城市带对西部发展区的辐射带动作用，加强东部城市带与珠三角核心城市的产业链合作，使东部城市带成为江门实施创新驱动发展、区域协调发展和全面开放发展的排头兵，建设江门经济高质量发展的主引擎，基础设施完备度是衡量投资环境优劣的重要尺度。为确保江门高新区智慧产业园区的顺利推进，高新区（江海区）加大了基础设施的建设，做好服务配套，积极推动江门高新产业新城发展战略，从提升园区的发展地位和形象入手，先后就园区道路、产业、环境、配套等设施进行了规划研究。

本项目的建设包括完善智慧产业园路网新建、乡村道路改造、城市公园、市政排水、城市照明、旧区改造等，极大地推动了智慧产业园区的建设，提升园区对入园企业的承载力和服务能力，加大园区的扩展，从而改善园区投资环境，为园区“筑巢引凤”，吸引更多企业前来，带动高新区（江海区）经济的发展，本项目

实施一系列配套设施建设，必将有效地推动江门高新区智慧产业园的建设，推动江海区进一步发展，实现“产城融合、以产促城”。

（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。

4.有利于增加园区承载力和服务能力

本项目的建设强化园区道路交通与周边区域的高效衔接，加快完善园区道路、管网、供排水和环保等设施建设，随着居住区、服务区、办公区、生产区等平台建设的全面铺开，园区的承载能力才能不断增强。

园区设施的不断完善有效提升园区品位，提高园区基础设施交通服务水平，改善了园区投资环境质量，也增强了企业发展的信心。项目的建设有利于打造高品位工业园区，全力提升园区承载力。

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

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目涉及19个子项目总投资如下：

序号	工程项目	总投资（万元）
1	沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程	9,265.98
2	江门大桥至北街大桥河滨公园工程	14,919.57
3	下沙公园工程（二期）	1,425.34
4	江门纸厂河滨公园（一期）	2,630.62
5	法治广场及配套工程	2,462.65
6	金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程	8,756.17
7	江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程	24,003.19
8	南山路（新港路-一行路）	42,148.91
9	乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程	2,899.77
10	江海区2020年“四好”农村公路（县乡道路改造）	3,315.63
11	江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程	1,927.05
12	南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程	5,314.16
13	连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程	17,265.08
14	金瓯路西延线工程	73,890.07
15	江海区2021年“四好农村路”-江翠路（新中大道-江海广场）、礼东路（环镇路-东华里）、高新路（连海路-江睦路）等三条道路工程	2,996.92
16	江海区2021年“四好农村路”（县乡道改造）建设项	3,500.00

	目	
17	江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程	17,237.02
18	江海区照明升级改造工程	3,833.30
19	云沁路（胜利南路-东海路）道路工程	28,574.55
20	合计	266,365.98

（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

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计121,232.00万元，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	2021年8月	2021年广东省政府专项债券	20年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	31,065.00
2	2021年8月	2021年广东省政府专项债券	20年	3.63%	每半年支付利息，到期还本	13,935.00
3	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	5,400.00

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）
4	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	600.00
5	2022年5月	2022年广东省政府专项债券（二十三期）	20年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	7,200.00
6	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	3,800.00
7	2022年8月	2022年广东省政府专项债券（二十九期）	15年	3.16%	每半年支付利息，到期还本	3,514.00
8	2022年8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	5,200.00
9	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
10	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	12,700.00
11	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	3,000.00
12	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	7,000.00

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	
13	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	3,700.00
14	2024年1月	2024年广东省政府专项债券（五期）	30年	2.78%	每半年支付利息，到期还本	1,800.00
15	2024年3月	2024年广东省政府专项债券（十五期）	15年	2.66%	每半年支付利息，到期还本	1,553.00
16	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	5,300.00
17	2024年11月	（调整）2024年广东省政府专项债券（四十六期）	10年	2.33%	每半年支付利息，到期还本	953.00
18	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	4,312.00
19	2025年5月上旬	2025年广东省政府专项债券（十八期）	30年	2.07%	每半年支付利息，到期还本	2,100.00
20	2025年5月下旬	2025年广东省政府专项债券（二十一期）	20年	2.12%	每半年支付利息，到期还本	1,677.00

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）
21	2025年7月	2025年广东省政府专项债券（二十九期）	30年	2.01%	每半年支付利息，到期还本	3,423.00
合计						121,232.00

其中2023年8月原发行金额5,500.00万元，于11月分别调整1,200.00万元至广东省江门市新会智造产业园基础设施项目，调整600.00万元至广东省恩平市农田整治项目，2024年3月原发行金额2,100.00万元，于2024年9月份调整547.00万元至江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目。

2)本年度及以后年度债券资金概况

2026年度计划安排专项债券资金16,000.00万元；

6月发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）352.00万元（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）；

8月已发行2026年广东省政府专项债券（三十四期）5,016.00万元（用于项目资本金3,000.00万元，发行期限二十年，每年支付利息，第二十年末偿还本金）；

9月已发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）1,639.00万元（用于项目资本金1,639.00万元，发行期限七年，每年支付利息，第七年末偿还本金）；

10 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十七期）1,120.00 万元（用于项目资本金 1,120.00 万元，发行期限二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金），本年度后续待发行专项债券资金 7,873.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金0.00万元。

3)非融资资金筹措：

本项目财政投资配套 129,133.98 万元。财政投资配套资金已落实 14,656.29 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		
		已到位金额		已到位金额	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	266,365.98	142,895.29					129,133.98	14,656.29			1,120.00	128,239.00	7,873.00
2021 年	59,656.29	59,656.29					14,656.29	14,656.29				45,000.00	
2022 年	28,714.00	28,714.00										28,714.00	
2023 年	26,400.00	26,400.00										26,400.00	
2024 年	9,606.00	9,606.00										9,606.00	
2025 年	11,512.00	11,512.00										11,512.00	
2026 年	130,477.69	7,007.00					114,477.69				1,120.00	7,007.00	7,873.00

（三）项目实施安排

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目共实施十九个子项目，具体实施计划如下：

（1）沿江路（江门大桥至北街大桥）新建工程,完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已于2021年3月动工建设，已于2023年3月竣工。

（2）江门大桥至北街大桥河滨公园工程,完成可研立项、建设用地预审及规划许可,项目已于2021年6月动工建设,已于2023年3月竣工。

（3）下沙公园工程（二期）,完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已于2021年6月动工建设，河边挡土墙完成，园建完成100%，已于2021年12月竣工。

（4）江门纸厂河滨公园（一期），完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已于2021年7月动工建设，已于2022年1月竣工。

（5）法治广场及配套工程，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已完成工程建设。

（6）金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程,完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已完成工程建设。

（7）江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程，完成可研立项、建设用地预审及规划许可,项目已2021年7月动工建设,已于2022

年 9 月竣工。

（8）南南山路（新港路-一行路）项目，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已 2021 年 3 月动工建设，2024 年 1 月竣工。

（9）乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已完成工程建设。

（10）江海区 2020 年“四好”农村公路（县乡道路改造），完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已完成工程建设。

（11）江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程，完成可研立项、项目已 2021 年 8 月动工建设，目前已完成外立面维修粉刷改造；桥南片区基本完成三线土建、正进行人行道施工；桥东片区正开展三线及人行道施工；社区活动中心已完成改造。2022 年 6 月竣工。

（12）南山路（五邑路-金瓯路）改扩建工程，完成可研立项，正在办理用地、环评编审等前期工作，项目已于 2021 年 12 月动工建设，已于 2023 年 4 月竣工。

（13）连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程，项目已于 2021 年 12 月动工建设，2023 年 4 月竣工。

（14）金瓯路西延线，完成可研立项，正在办理用地、环评编审等前期工作，2022 年 6 月动工建设，计划 2025 年 12 月竣工。

（15）江海区 2021 年“四好农村路”-江翠路（新中大道-江海

广场）、礼东路（环镇路-东华里）、高新路（连海路-江睦路）等三条道路，完成可研立项，正在办理用地、环评编审等前期工作，项目于2021年12月动工建设，目前已完成工程建设。

（16）江海区2021年“四好农村路”（县乡道改造）建设项目，完成政府审批,正在办理用地、环评编审等前期工作,项目于2021年12月动工建设，目前已完成工程建设。

（17）江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程，完成可研立项，正在办理用地、环评编审等前期工作，项目于2021年12月动工建设，计划2025年6月竣工。

（18）江海区照明升级改造工程，正在施工阶段，项目于2021年12月动工建设，目前已完成工程建设。

（19）云沁路（胜利南路-东海路）道路工程，完成可研立项，初设和概算等前期工作，已于2022年3月动工，2023年6月竣工。

（四）债券资金用途

专项债券：2025年专项债券主要用于上述项目中乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造工程建设内容，主要支出工程进度款、工程间接费；金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程排水系统建设内容，主要支出工程款、工程间接费等，及其他子项目工程款项。

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	5,016.00
合计	5,016.00

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

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目包含1个地块，位于江门市江海区新港路与龙溪路交界西南侧地块，土地使用权面积为74667.00平方米的一宗二类居住用地。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、基本政策成本等进行预测。

地块信息：

江门市江海区新港路与龙溪路交界西南侧地块，该地块位于江海区。

四至：北至：新港路南至：馆前路西至：规划二路东至：规划一路。

地块内容与规模：土地使用权面积：74667.00 平方米

计容建筑面积：186668 平方米

土地用途（用地性质）：二类居住用地

楼面面积地价：11250 元/平方米

总地价：84,000.00 万元

预计土地价格增速为近三年平均 GDP 增速值 5.43%的 100%、90%、80%，增幅即 5.43%、4.89%、4.34%，经测算，可用于资金平衡的项目收益为 168,958.10 万元、152,433.72 万元、137,185.25 万元。

项目收益测算表

金额单位:人民币万元

地块	预计土地价格增速 5.43%	预计土地价格增速 4.89%	预计土地价格增速 4.34%
江门市江海区新港路与龙溪路交界西南侧地块	168,958.10	152,433.72	137,185.25
合计	168,958.10	152,433.72	137,185.25

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：物业出租、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、通信基站用地租金、咪表停车位、充电桩服务、服务驿站出租、商业配套出租、污水收集处理收费等等。

1.已有物业出租收入

根据项目单位提供的资料，本项目共有已有住宅物业共5239.22平方米、已有商铺物业共1989.98平方米可出租。该已有物业由项目单位下属全资子公司-江门市江海区银信资产管理有限公司进行代管营运、物业出租，租金收入纳入财政用于还本付息。

经初步市场调查并结合区域发展预测：已有住宅平均出租单价按12元/㎡·月计算，已有商铺平均出租单价按20元/㎡·月（其中商铺夹层租金按10元/㎡·月）计算。经计算，已有物业出租年收入约108.89万元，结合当地租赁市场情况及区域发展预测，租金按每2年10%升幅考虑。已有物业信息及租金估算明细详见下表所示。

可出租的已有物业统计及年租金测算表

序号	类型	地址	面积（m2）	平均租金（元/m2·月）	年收入（万元）
1	住宅	五邑路164号之三501	88.76	12	1.28
2	住宅	五邑路164号之三502	96.85	12	1.39

3	住宅	五邑路166号之一201	59.73	12	0.86
4	住宅	五邑路166号之一301	59.73	12	0.86
5	住宅	五邑路166号之一302	73.65	12	1.06
6	住宅	五邑路166号之二401	81.29	12	1.17
7	住宅	五邑路166号之三201	78.42	12	1.13
8	住宅	五邑路166号之三301	78.42	12	1.13
9	住宅	五邑路166号之三702	95.75	12	1.38
10	住宅	乐平街1号之一401	127.47	12	1.84
11	住宅	乐平街1号之一402	128.61	12	1.85
12	住宅	礼乐乐平街1号之一502	128.61	12	1.85
13	住宅	礼乐乐平街1号之一301室	127.47	12	1.84
14	住宅	五邑路164号之一301	97.29	12	1.4
15	住宅	五邑路164号之一401	97.29	12	1.4
16	住宅	五邑路164号之一501	97.29	12	1.4
17	住宅	五邑路164号之一601	97.29	12	1.4
18	住宅	五邑路164号之一302	82.91	12	1.19
19	住宅	五邑路164号之一402	82.91	12	1.19
20	住宅	五邑路164号之一502	82.91	12	1.19
21	住宅	五邑路164号之一602	82.91	12	1.19
22	住宅	五邑路164号之二401	79.92	12	1.15
23	住宅	五邑路164号之二501	79.92	12	1.15
24	住宅	五邑路164号之二601	79.92	12	1.15
25	住宅	五邑路164号之二402	90.01	12	1.3
26	住宅	五邑路164号之三401	88.76	12	1.28
27	住宅	五邑路164号之三302	96.86	12	1.39
28	住宅	五邑路164号之三402	96.85	12	1.39
29	住宅	五邑路164号之三602	96.85	12	1.39
30	住宅	五邑路166号之一401	59.73	12	0.86
31	住宅	五邑路166号之一701	59.73	12	0.86
32	住宅	五邑路166号之一202	73.65	12	1.06
33	住宅	五邑路166号之一402	73.65	12	1.06
34	住宅	五邑路166号之一502	73.65	12	1.06
35	住宅	五邑路166号之一602	73.65	12	1.06
36	住宅	五邑路166号之一702	73.65	12	1.06
37	住宅	五邑路166号之一203	89.91	12	1.29
38	住宅	五邑路166号之一303	89.91	12	1.29
39	住宅	五邑路166号之一403	89.91	12	1.29

40	住宅	五邑路166号之一503	89.91	12	1.29
41	住宅	五邑路166号之一703	89.91	12	1.29
42	住宅	五邑路166号之二201	81.29	12	1.17
43	住宅	五邑路166号之二301	81.29	12	1.17
44	住宅	五邑路166号之二501	81.29	12	1.17
45	住宅	五邑路166号之二601	81.29	12	1.17
46	住宅	五邑路166号之二701	81.29	12	1.17
47	住宅	五邑路166号之二302	116.04	12	1.67
48	住宅	五邑路166号之二402	116.04	12	1.67
49	住宅	五邑路166号之二502	116.04	12	1.67
50	住宅	五邑路166号之二602	116.04	12	1.67
51	住宅	五邑路166号之二702	116.04	12	1.67
52	住宅	五邑路166号之三401	78.42	12	1.13
53	住宅	五邑路166号之三501	78.42	12	1.13
54	住宅	五邑路166号之三601	78.42	12	1.13
55	住宅	五邑路166号之三701	78.42	12	1.13
56	住宅	五邑路166号之三202	95.75	12	1.38
57	住宅	五邑路166号之三302	95.75	12	1.38
58	住宅	五邑路166之一501室	59.73	12	0.86
59	住宅	五邑路166号之三602室	95.75	12	1.38
住宅小计			5239.22		75.39
60	商铺	五邑路162号101室（首夹二层）	276.81	10	3.32
61	商铺	五邑路162号104室（首夹二层）	295.03	10	3.54
62	商铺	五邑路164号110	121.19	20	2.91
63	商铺	五邑路164号112	178.88	20	4.29
64	商铺	五邑路164号106（首夹二层）	121.19	10	1.45
65	商铺	五邑路164号104（首夹二层）	161.43	10	1.94
66	商铺	五邑路164号108（首夹二层）	161.43	10	1.94
67	商铺	五邑路166号101室（首夹层）	55.11	10	0.66
68	商铺	五邑路166号102室（首夹层）	58.71	10	0.7
69	商铺	五邑路166号103室	73.37	20	1.76
70	商铺	五邑路166号106室	100.51	20	2.41
71	商铺	礼乐礼乐二路1号101室	237.92	20	5.71
72	商铺	五邑路166号105室（首夹层）	57.08	10	0.68
73	商铺	五邑路166号104室	91.32	20	2.19
商铺小计			1989.98		33.5
合计			7229.2		108.89

2.项目自身收入

根据19个子项目的建设情况，初步统计各子项目其他收入种类及数量如下表所示：经初步市场调查并结合区域发展预测：大型广告牌出租收入：平均月租金30000元/个；路灯广告灯箱出租收入：平均月租金500元/个；公交亭广告出租收入：平均月租金4500元/个；垃圾箱广告出租收入：平均月租金300元/个；护栏广告出租收入平：均月租金550元/个；基站地块出租收入：平均60000元/个·年；咪表停车位收入：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；服务驿站出租收入：平均月租金3000元/个；商业配套出租收入：平均月租金40元/个；污水收集处理收费：1.4元/（m3·日）。上述各项收入,广告牌出租收入,停车位收入按每年5%升幅考虑，其余按每年3%升幅考虑。具体自身收入种类及数量汇总表如下：

自身收入种类及数量汇总表

工程名称	大型广告牌（个）	路灯广告灯箱（个）	公交亭广告牌（个）	垃圾箱广告（个）	护栏广告（个）	基站地块（个）	停车位（个）	充电桩（个）	驿站（个）	商业配套(m2)	污水收集（m3/日)
沿江路(江门大桥至北街大桥)新建工程	0	89	2	53	27	3	311	93	0	0	0
江门大桥至北街大桥河滨公园工程	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1300	0

下沙公园工程（二期）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
江门纸厂河滨公园（一期）	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
法治广场及配套工程	0	0	0	0	0	0	100	25	0	0	0
金星路（金瓯路-清澜路）扩建工程	0	56	2	34	17	2	196	59	0	0	0
江门船厂至纸厂段“三道贯通”工程	0	34	2	20	10	1	119	36	0	0	0
南山路（新港路-一行路）项目	1	80	2	48	24	2	282	84	0	0	0
乐祥路（礼乐路-健乐路）提升改造	0	102	2	61	31	3	357	107	0	0	0
江海区2020年“四好”农村公路（县乡道路改造）	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
江门市江海区江南街道桥南社区（桥东新村、桥南新村）老旧小区改造工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
南山路（五邑路-金瓯路）道路扩宽	1	67	2	40	20	2	233	70	0	0	0
连海路（金瓯路-新港路）改扩建工程	2	227	4	136	68	7	793	238	0	0	0
金瓯路西延线	1	110	2	66	33	3	385	116	0	0	0
江海区2021年“四好农村路”-江翠路											

（新中大道-江海广场）、礼东路（环镇路-东华里）、高新路（连海路-江睦路）等三条道路	0	20	2	0	0	0	0	0	0	0	0
江海区2021年“四好农村路”建设项目	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
江门市江海区市政排水系统整治（二期）工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1200
江海区照明升级改造工程	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
云沁路（胜利南路-东海路）道路工程	1	80	2	48	24	2	280	84	0	0	0

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	物业出租收入	广告牌出租收入	基站地块出租收入	停车位收入	充电桩服务收入	驿站出租收入	商业配套出租收入	污水收集处理收费	合计
第一年	108.89	1,275.60	150.00	4,015.58	1,497.96	21.60	62.40	61.32	7,193.36
第二年	108.89	1,339.38	154.50	4,216.36	1,542.90	22.25	64.27	63.16	7,511.71
第三年	119.78	1,406.35	159.14	4,427.18	1,589.19	22.92	66.20	65.05	7,855.81
第四年	119.78	1,476.67	163.91	4,648.54	1,636.86	23.60	68.19	67.01	8,204.56
第五年	131.76	1,550.50	168.83	4,880.97	1,685.97	24.31	70.23	69.02	8,581.59
第六年	131.76	1,628.03	173.89	5,125.01	1,736.55	25.04	72.34	71.09	8,963.71
第七年	144.93	1,709.43	179.11	5,381.26	1,788.64	25.79	74.51	73.22	9,376.89
第八年	144.93	1,794.90	184.48	5,650.33	1,842.30	26.57	76.74	75.42	9,795.67
第九年	159.43	1,884.65	190.02	5,932.84	1,897.57	27.36	79.05	77.68	10,248.60
第十年	159.43	1,978.88	195.72	6,229.49	1,954.50	28.18	81.42	80.01	10,707.62
第十一年	175.37	2,077.82	201.59	6,540.96	2,013.13	29.03	83.86	82.41	11,204.17
第十二年	175.37	2,181.71	207.64	6,868.01	2,073.53	29.90	86.38	84.88	11,707.42
第十三年	192.91	2,290.80	213.86	7,211.41	2,135.73	30.80	88.97	87.43	12,251.91
第十四年	192.91	2,405.34	220.28	7,571.98	2,199.80	31.72	91.64	90.05	12,803.72

第十五年	212.20	2,525.60	226.89	7,950.58	2,265.80	32.67	94.39	92.75	13,400.88
第十六年	212.20	2,651.88	233.70	8,348.11	2,333.77	33.65	97.22	95.53	14,006.06
第十七年	233.42	2,784.48	240.71	8,765.51	2,403.79	34.66	100.13	98.40	14,661.10
第十八年	233.42	2,923.70	247.93	9,203.79	2,475.90	35.70	103.14	101.35	15,324.93
第十九年	256.76	3,069.89	255.36	9,663.98	2,550.18	36.77	106.23	104.39	16,043.56
第二十年	256.76	3,223.38	263.03	10,147.18	2,626.68	37.88	109.42	107.52	16,771.85
第二十一年	282.43	3,384.55	270.92	10,654.54	2,705.48	39.01	112.70	110.75	17,560.38
第二十二年	282.43	3,553.78	279.04	11,187.26	2,786.65	40.18	116.08	114.07	18,359.49
第二十三年	310.68	3,731.47	287.42	11,746.63	2,870.25	41.39	119.56	117.50	19,224.89
第二十四年	310.68	3,918.04	296.04	12,333.96	2,956.35	42.63	123.15	121.02	20,101.87
第二十五年	341.74	4,113.94	304.92	12,950.65	3,045.04	43.91	126.85	124.65	21,051.71
第二十六年	341.74	4,319.64	314.07	13,598.19	3,136.40	45.23	130.65	128.39	22,014.31
第二十七年	375.92	4,535.62	323.49	14,278.10	3,230.49	46.58	134.57	132.24	23,057.01
第二十八年	375.92	4,762.40	333.19	14,992.00	3,327.40	47.98	138.61	136.21	24,113.72
第二十九年	413.51	5,000.52	343.19	15,741.60	3,427.22	49.42	142.77	140.30	25,258.54
第三十年	413.51	5,250.55	353.48	16,528.68	3,530.04	50.90	147.05	144.50	26,418.71
合计	6,919.46	84,749.52	7,136.35	266,790.67	71,266.07	1,027.63	2,968.72	2,917.32	443,775.75

3、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50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：预计首年费用为359.67万元，往后每年按3%左右增长。

3）维修维护费：预计首年费用为431.60万元，往后每年按3%左右增长。

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%及13%，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	工资及福利费	办公费及其他费用	维修维护费	税费	合计
第一年	375.00	359.67	431.60	27.76	1,194.03
第二年	393.75	370.29	444.35	28.33	1,236.72
第三年	413.44	381.78	458.14	30.13	1,283.49
第四年	434.11	393.06	471.67	30.74	1,329.58
第五年	455.81	405.27	486.32	32.71	1,380.11
第六年	478.61	417.23	500.68	33.37	1,429.89
第七年	502.54	430.21	516.25	35.52	1,484.52
第八年	527.66	442.90	531.48	36.23	1,538.27
第九年	554.05	456.69	548.03	38.59	1,597.36
第十年	581.75	470.15	564.18	39.36	1,655.44
第十一年	610.84	484.81	581.78	41.93	1,719.36
第十二年	641.38	499.10	598.92	42.76	1,782.16
第十三年	673.45	514.68	617.62	45.57	1,851.32
第十四年	707.12	529.83	635.80	46.47	1,919.22

第十五年	742.47	546.40	655.68	49.55	1,994.10
第十六年	779.60	562.48	674.97	50.52	2,067.57
第十七年	818.58	580.10	696.11	53.89	2,148.68
第十八年	859.51	597.15	716.58	54.94	2,228.18
第十九年	902.48	615.88	739.05	58.63	2,316.04
第二十年	947.61	633.97	760.76	59.77	2,402.11
第二十一年	994.99	653.89	784.67	63.80	2,497.35
第二十二年	1,044.74	673.08	807.70	65.04	2,590.56
第二十三年	1,096.97	694.26	833.11	69.46	2,693.80
第二十四年	1,151.82	714.62	857.55	673.61	3,397.60
第二十五年	1,209.41	737.15	884.58	1,841.31	4,672.45
第二十六年	1,269.88	758.75	910.50	1,924.06	4,863.19
第二十七年	1,333.38	782.71	939.25	2,017.34	5,072.68
第二十八年	1,400.05	805.63	966.75	2,108.21	5,280.64
第二十九年	1,470.05	831.11	997.34	2,210.64	5,509.14
第三十年	1,543.55	855.43	1,026.51	2,310.42	5,735.91
合计	24,914.60	17,198.28	20,637.93	14,120.67	76,871.48

4、项目损益情况

根据上述测算，江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为366,904.27万元。

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	7,193.36	1,194.03	5,999.32
第二年	7,511.71	1,236.72	6,274.99
第三年	7,855.81	1,283.49	6,572.32
第四年	8,204.56	1,329.58	6,874.97

第五年	8,581.59	1,380.11	7,201.48
第六年	8,963.71	1,429.89	7,533.82
第七年	9,376.89	1,484.52	7,892.37
第八年	9,795.67	1,538.27	8,257.39
第九年	10,248.60	1,597.36	8,651.24
第十年	10,707.62	1,655.44	9,052.19
第十一年	11,204.17	1,719.36	9,484.81
第十二年	11,707.42	1,782.16	9,925.26
第十三年	12,251.91	1,851.32	10,400.58
第十四年	12,803.72	1,919.22	10,884.49
第十五年	13,400.88	1,994.10	11,406.78
第十六年	14,006.06	2,067.57	11,938.49
第十七年	14,661.10	2,148.68	12,512.42
第十八年	15,324.93	2,228.18	13,096.75
第十九年	16,043.56	2,316.04	13,727.52
第二十年	16,771.85	2,402.11	14,369.74
第二十一年	17,560.38	2,497.35	15,063.02
第二十二年	18,359.49	2,590.56	15,768.94
第二十三年	19,224.89	2,693.80	16,531.10
第二十四年	20,101.87	3,397.60	16,704.27
第二十五年	21,051.71	4,672.45	16,379.26
第二十六年	22,014.31	4,863.19	17,151.12
第二十七年	23,057.01	5,072.68	17,984.33
第二十八年	24,113.72	5,280.64	18,833.08
第二十九年	25,258.54	5,509.14	19,749.39
第三十年	26,418.71	5,735.91	20,682.80
合计	443,775.75	76,871.48	366,904.27

（二）融资收益平衡情况

1.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三十年内，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：

土地相关收益按近三年 GDP 平均增速 5.43%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		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	121,232.00	89,656.63	210,888.63			
第一年		401.60	401.60	5,999.32		5,999.32
第二年		401.60	401.60	6,274.99		6,274.99
第三年		401.60	401.60	6,572.32		6,572.32
第四年		401.60	401.60	6,874.97		6,874.97
第五年		401.60	401.60	7,201.48		7,201.48
第六年		401.60	401.60	7,533.82		7,533.82
第七年	1,991.00	401.60	2,392.60	7,892.37		7,892.37
第八年		351.63	351.63	8,257.39		8,257.39
第九年		351.63	351.63	8,651.24		8,651.24
第十年		351.63	351.63	9,052.19	168,958.10	178,010.29
第十一年		351.63	351.63	9,484.81		9,484.81
第十二年		351.63	351.63	9,925.26		9,925.26
第十三年		351.63	351.63	10,400.58		10,400.58

第十四年		351.63	351.63	10,884.49		10,884.49
第十五年		351.63	351.63	11,406.78		11,406.78
第十六年		351.63	351.63	11,938.49		11,938.49
第十七年		351.63	351.63	12,512.42		12,512.42
第十八年		351.63	351.63	13,096.75		13,096.75
第十九年		351.63	351.63	13,727.52		13,727.52
第二十年	6,136.00	351.63	6,487.63	14,369.74		14,369.74
第二十一年		197.61	197.61	15,063.02		15,063.02
第二十二年		197.61	197.61	15,768.94		15,768.94
第二十三年		197.61	197.61	16,531.10		16,531.10
第二十四年		197.61	197.61	16,704.27		16,704.27
第二十五年		197.61	197.61	16,379.26		16,379.26
第二十六年		197.61	197.61	17,151.12		17,151.12
第二十七年		197.61	197.61	17,984.33		17,984.33
第二十八年		197.61	197.61	18,833.08		18,833.08
第二十九年		197.61	197.61	19,749.39		19,749.39
第三十年	7,873.00	197.61	8,070.61	20,682.80		20,682.80
合计	137,232.00	99,015.08	236,247.08	366,904.27	168,958.10	535,862.37
本息覆盖倍数	2.27					

（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。

土地相关收益按近三年 GDP 平均增速 5.43%的 90%比例和项目自身收益的 90%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		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	121,232.00	89,656.63	210,888.63			
第一年		401.60	401.60	5,399.39		5,399.39
第二年		401.60	401.60	5,647.49		5,647.49
第三年		401.60	401.60	5,915.09		5,915.09
第四年		401.60	401.60	6,187.48		6,187.48
第五年		401.60	401.60	6,481.33		6,481.33
第六年		401.60	401.60	6,780.44		6,780.44
第七年	1,991.00	401.60	2,392.60	7,103.14		7,103.14
第八年		351.63	351.63	7,431.65		7,431.65
第九年		351.63	351.63	7,786.12		7,786.12
第十年		351.63	351.63	8,146.97	152,433.72	160,580.69
第十一年		351.63	351.63	8,536.33		8,536.33
第十二年		351.63	351.63	8,932.73		8,932.73
第十三年		351.63	351.63	9,360.53		9,360.53
第十四年		351.63	351.63	9,796.04		9,796.04
第十五年		351.63	351.63	10,266.10		10,266.10
第十六年		351.63	351.63	10,744.64		10,744.64
第十七年		351.63	351.63	11,261.18		11,261.18
第十八年		351.63	351.63	11,787.07		11,787.07
第十九年		351.63	351.63	12,354.76		12,354.76
第二十年	6,136.00	351.63	6,487.63	12,932.77		12,932.77
第二十一年		197.61	197.61	13,556.72		13,556.72
第二十二年		197.61	197.61	14,192.04		14,192.04
第二十三年		197.61	197.61	14,877.99		14,877.99

第二十四年		197.61	197.61	15,033.84		15,033.84
第二十五年		197.61	197.61	14,741.33		14,741.33
第二十六年		197.61	197.61	15,436.01		15,436.01
第二十七年		197.61	197.61	16,185.90		16,185.90
第二十八年		197.61	197.61	16,949.77		16,949.77
第二十九年		197.61	197.61	17,774.45		17,774.45
第三十年	7,873.00	197.61	8,070.61	18,614.52		18,614.52
合计	137,232.00	99,015.08	236,247.08	330,213.84	152,433.72	482,647.56
本息覆盖倍数	2.04					

土地相关收益按近三年 GDP 平均增速 5.43%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		债券存续期间各年度总收益
	本金	利息	本息合计	债券存续期间各年度运营收益	土地相关收益	
已融资	121,232.00	89,656.63	210,888.63			
第一年		401.60	401.60	4,799.46		4,799.46
第二年		401.60	401.60	5,019.99		5,019.99
第三年		401.60	401.60	5,257.86		5,257.86
第四年		401.60	401.60	5,499.98		5,499.98
第五年		401.60	401.60	5,761.18		5,761.18
第六年		401.60	401.60	6,027.06		6,027.06
第七年	1,991.00	401.60	2,392.60	6,313.90		6,313.90
第八年		351.63	351.63	6,605.92		6,605.92
第九年		351.63	351.63	6,921.00		6,921.00
第十年		351.63	351.63	7,241.75	137,185.25	144,427.00
第十一年		351.63	351.63	7,587.85		7,587.85

第十二年		351.63	351.63	7,940.21		7,940.21
第十三年		351.63	351.63	8,320.47		8,320.47
第十四年		351.63	351.63	8,707.60		8,707.60
第十五年		351.63	351.63	9,125.43		9,125.43
第十六年		351.63	351.63	9,550.79		9,550.79
第十七年		351.63	351.63	10,009.94		10,009.94
第十八年		351.63	351.63	10,477.40		10,477.40
第十九年		351.63	351.63	10,982.01		10,982.01
第二十年	6,136.00	351.63	6,487.63	11,495.79		11,495.79
第二十一年		197.61	197.61	12,050.42		12,050.42
第二十二年		197.61	197.61	12,615.15		12,615.15
第二十三年		197.61	197.61	13,224.88		13,224.88
第二十四年		197.61	197.61	13,363.42		13,363.42
第二十五年		197.61	197.61	13,103.41		13,103.41
第二十六年		197.61	197.61	13,720.90		13,720.90
第二十七年		197.61	197.61	14,387.46		14,387.46
第二十八年		197.61	197.61	15,066.46		15,066.46
第二十九年		197.61	197.61	15,799.51		15,799.51
第三十年	7,873.00	197.61	8,070.61	16,546.24		16,546.24
合计	137,232.00	99,015.08	236,247.08	293,523.41	137,185.25	430,708.66
本息覆盖倍数	1.82					

综上所述，预计江门国家高新区智慧产业园区配套设施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1.82，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

江门国家高新区智慧产业园区配套设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计119,132.00万元，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	2021年8月	2021年广东省政府专项债券	20年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	31,065.00
2	2021年8月	2021年广东省政府专项债券	20年	3.63%	每半年支付利息，到期还本	13,935.00
3	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	5,400.00
4	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	600.00
5	2022年5月	2022年广东省政府专项债券（二十三期）	20年	3.28%	每半年支付利息，到期还本	7,200.00
6	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	3,800.00
7	2022年8月	2022年广东省政府专项债券（二十九期）	15年	3.16%	每半年支付利息，到期还本	3,514.00

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）
8	2022 年 8 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	5,200.00
9	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
10	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	12,700.00
11	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	3,000.00
12	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	7,000.00
13	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	3,700.00
14	2024 年 1 月	2024 年广东省政府专项债券（五期）	30 年	2.78%	每半年支付利息，到期还本	1,800.00
15	2024 年 3 月	2024 年广东省政府专项债券（十五期）	15 年	2.66%	每半年支付利息，到期还本	1,553.00
16	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	5,300.00

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）
17	2024 年 11 月	（调整)2024 年广东省政府专项债券（四十六期）	10 年	2.33%	每半年支付利息，到期还本	953.00
18	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	4,312.00
19	2025 年 5 月上旬	2025 年广东省政府专项债券（十八期）	30 年	2.07%	每半年支付利息，到期还本	2,100.00
20	2025 年 5 月下旬	2025 年广东省政府专项债券（二十一期）	20 年	2.12%	每半年支付利息，到期还本	1,677.00
21	2025 年 7 月	2025 年广东省政府专项债券（二十九期）	30 年	2.01%	每半年支付利息，到期还本	3,423.00
合计						119,132.00

其中 2023 年 8 月原发行金额 5,500.00 万元，于 11 月分别调整 1,200.00 万元至广东省江门市新会智造产业园基础设施项目，调整 600.00 万元至广东省恩平市农田整治项目，2024 年 3 月原发行金额 2,100.00 万元，于 2024 年 9 月份调整 547.00 万元至江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目。

2.本年度及以后年度债券资金概况

2026 年度计划安排专项债券资金 16,000.00 万元；

6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）352.00 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）；

8 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（三十四期）5,016.00 万元（用于项目资本金 3,000.00 万元，发行期限二十年，每年支付利息，第二十年末偿还本金）；

9 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）1,639.00 万元（用于项目资本金 1,639.00 万元，发行期限七年，每年支付利息，第七年末偿还本金）；

10 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十七期）1,120.00 万元（用于项目资本金 1,120.00 万元，发行期限二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金），本年度后续待发行专项债券资金 7,873.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 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。

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	31,065.00	31,065.00		3.45%	21,434.85	52,499.85
已融资	13,935.00	13,935.00		3.63%	10,116.81	24,051.81
已融资	5,400.00	5,400.00		3.28%	3,542.40	8,942.40
已融资	600.00	600.00		3.32%	398.40	998.40
已融资	7,200.00	7,200.00		3.28%	4,723.20	11,923.20
已融资	3,800.00	3,800.00		3.22%	2,447.20	6,247.20
已融资	3,514.00	3,514.00		3.16%	1,665.64	5,179.64
已融资	5,200.00	5,200.00		3.40%	5,304.00	10,504.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.12%	1,872.00	4,872.00
已融资	12,700.00	12,700.00		3.34%	12,725.40	25,425.40
已融资	3,000.00	3,000.00		3.33%	2,997.00	5,997.00
已融资	7,000.00	7,000.00		3.10%	6,510.00	13,510.00
已融资	3,700.00	3,700.00		2.99%	3,318.90	7,018.90
已融资	1,800.00	1,800.00		2.78%	1,501.20	3,301.20
已融资	1,553.00	1,553.00		2.66%	619.65	2,172.65
已融资	5,300.00	5,300.00		2.21%	3,513.90	8,813.90
已融资	953.00	953.00		2.33%	222.05	1,175.05
已融资	4,312.00	4,312.00		2.06%	2,664.82	6,976.82
已融资	2,100.00	2,100.00		2.07%	1,304.10	3,404.10
已融资	1,677.00	1,677.00		2.12%	711.05	2,388.05
已融资	3,423.00	3,423.00		2.01%	2,064.07	5,487.07
第一年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第二年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第三年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第四年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第五年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60
第六年	16,000.00		16,000.00	2.51%	401.60	401.60

第七年	16,000.00	1,991.00	14,009.00	2.51%	401.60	2,392.60
第八年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第九年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十一年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十二年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十三年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十四年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十五年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十六年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十七年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十八年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第十九年	14,009.00		14,009.00	2.51%	351.63	351.63
第二十年	14,009.00	6,136.00	7,873.00	2.51%	351.63	6,487.63
第二十一年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十二年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十三年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十四年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十五年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十六年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十七年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十八年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第二十九年	7,873.00		7,873.00	2.51%	197.61	197.61
第三十年	7,873.00	7,873.00		2.51%	197.61	8,070.61
合计		137,232.00			99,015.08	236,247.08

（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建设投资支出、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、项目建设单位或审计单位，经监理单位、项目建设单位或审计单位审核后，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。

江门市江海区国有资产监督管理局作为项目主管部门负责协助项目具体业主单位制定专项债券项目融资平衡方案，协助项目具体业主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。协助项目具体业主单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。协助项目具体业主单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

江门市江海区国有资产监督管理局负责项目建设、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。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。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

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，不得动工建设；

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、市场等因素的变化的不确定性较小。

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