

江门国家高新区应急产业园区配套设施 建设项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



二〇二二年十月

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.....	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	4
（一）重要性分析.....	4
（二）经济效益分析.....	5
（三）社会效益分析.....	5
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	6
（一）投资估算.....	6
（二）筹措方案.....	7
（三）项目实施安排.....	10
（四）债券资金用途.....	12
四、项目收益与融资平衡情况.....	11
（一）项目预期成本收益.....	12
（二）融资收益平衡情况.....	17
（三）总体评价.....	17
五、专项债券管理.....	20
（一）债券资金概况.....	20
（二）债券资金管理.....	22
（三）职责分工.....	23
六、项目风险控制.....	25
（一）潜在风险及控制措施.....	25
（二）还款保障措施.....	30
七、其他需要说明事项.....	31

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。2019-2021 年，江海区分别实现一般公共预算收入 14.50 亿元、15.29 亿元和 15.73 亿元，政府性基金收入分别为 19.60 亿元、16.89 亿元和 13.42 亿元。

近三年江海区财政经济情况

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	243.90	249.03	285.32
一般公共预算收入（亿元）	14.5	15.29	15.73
政府性基金收入（亿元）	19.6	16.89	13.42
其中：国有土地出让收入（亿元）	18.2	15.2	11.43
政府性基金支出（亿元）	24.6	31.81	21.85
其中：国有土地出让支出（亿元）	23.1	22.91	9.85

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

近年来，江门推进“四化”（美化、绿化、亮化、净化）建设，注重城市特色景观的营造，通过精细化管理建设，不断改善市容市貌，让民众“活在景中、游在画中”，为民众增加了许多

休闲娱乐的好去处。提升城市品质，才能为民众打造出更多美景，进而提升城市吸引力和竞争力。

2018 年，江门市政府常务会议审议通过《江门市城市品质提升行动实施方案》明确提出要推行“八大行动”计划，从高标准建设城市新区、城市更新、城市交通水平提升、市政基础设施提升、民生服务设施完善、城市景观提升、生态环境提升、城市管理服务水平提升这些方面着手，全方位拓展侨乡开放发展新空间，加强与深港经济圈的融合，深度融入粤港澳大湾区一体化发展。从而使得该区域经济建设、商品流通、对外开放、信息系统、第三产业和社会事业等的发展方面均具有一定的优势。在进入新经济时代新形势下，江门市为了适应未来城市发展的需求，适应国际形势发展的需要，适应国内形势发展的需要，大力提升城市重要度，确立其在粤港澳大湾区中的独特地位，同时适应自身发展的需要，建设清新亮丽，充满灵气和活力的粤港澳大湾区名城；做强、做大、做优、做美新江门，必须大力打造优美宜人的城市居住和投资环境。

（三）项目情况

项目主要建设内容及规模：项目依托广东省应急管理职业学院，建设粤港澳大湾区（江门）应急产业园，主要建设内容包括应急产业园、应急仓储库、园区创客中心、应急技能练习中心、产业

孵化基地园区周边配套道路工程、排水工程、管网工程、智慧灯杆,管网、供水、供电、通讯等管网基础设施等工程。

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 10 月 26 日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目可行性研究报告的批复》（江海发改〔2021〕188 号），同意本项目实施。

2022 年 01 月 12 日，江门市江海区发展和改革局出具《关于江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目可行性研究报告（修编）的批复》（江海发改〔2022〕11 号），同意本项目可行性研究报告修编，项目估算总投资调整为 332342.95 万元。

（五）项目主体

1. 项目单位和项目单位主管部门为同一主体：江门市江海区住房和城乡建设局，基本信息如下：

名称	江门市江海区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11440704075055348B
宗旨和业务范围	贯彻落实党中央关于住房和城乡建设、交通运输、人防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住房和城乡建设、交通运输、人防工作的集中统一领导。
住所	江门市江海区富民路 15 号
法定代表人	张世誉

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	2021 年 04 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

江门国家高新区应急产业园区配套设施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

1. 构建区域大交通路网

根据江门市建设计划，正全力打造东部一体快速路网，总体上分为内外两个环线，滨江快线为两个环线的东线，也是东部区域南北向的纵向交通主轴线。本项目为滨江快线中主城区的一段，项目建设是打通城区对外衔接的动脉。故，本项目建设是快速路网的具体实施，建设意义重大。

2. 承担江门市主城区 “内联外通” 作用

江门东部的三区一市（蓬江区、江海区、新会区、鹤山市）紧邻珠三角先发地区，集中全市 7 成经济总量，集中全市 7 成经济总量，西部台开恩与粤西交界，资源丰富但发展程度低。本项目的建设，承担三区一市内部连接通道功能，加快提高三区一市平衡发展及综合竞争力。江门位于粤港澳大湾区珠江西岸，是未来粤港澳大湾区发展潜力最大、最具希望的地区之一。本项目

建设可连接广中江高速、佛江高速、江珠高速，可以快速向外联通广州、佛山、中山、珠海等城市，有利于江门融入粤港澳大湾区发展中心，为江门市可持续发展和产业升级带来新动力。

3. 加密江门市主城区南北向通道

江门市主城区东西向路网丰富，南北向通道稀缺，本项目的建设，弥补南北向路网通道不足问题。本项目与江门大道一起构成江门市主城区的南北通道，可快速连接东西向骨架路网，完善区域路网体系。

4. 拉开城市格局

主城区呈“L 型带状空间格局”，滨江快线与江门大道一起拉开城市格局，串联蓬江和江海，带动沿线土地整合开发。

（二）经济效益分析

1. 本项目的建成，改善了区域的道路状况、基础设施水平和投资环境，使得沿线土地增值，其建设将会带来土地增值。

2. 有利于扩大就业，促进社会综合事业的发展。

3. 该项目的建设能很好地促进区域经济增长。

（三）社会效益分析

1. 促进区域生活水平改善，本项目的建设将促进该区交通网络的进一步发展，进而使当地经济水平和人民生活水平进一步提高。

2. 本项目的建成，使各地区之间的往来更方便，经济、信息的交流增强，人们的思想观念发生变化、生产效率提高，从而使社会经济加速发展。

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）《江门市城市总体规划（2011—2020）》；
- （2）《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164号；
- （3）住房和城乡建设部发布《建设工程工程量清单计价规范》（2013）（广东2018）；
- （4）《广东省建设计价依据（2018）》、《广东省安装工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- （5）关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
- （6）《市政工程工程量清单计价规范》（GB50857—2013）；
- （7）广东省建设厅颁发的2018年《广东省市政工程综合定额》、《广东省安装工程综合定额》；
- （8）市政工程投资估算编制办法2007版（建标[2007]164号）；
- （9）市政工程投资估算指标（HGZ47-101-2007）；
- （10）2020年2月份《江门工程造价信息》及近期价格信息；

(11) 本院设计的工程图纸及主要工程数量;

(12) 《江门市城市总体规划充实完善》。

2. 项目总投资

本项目投资估算为 332,342.95 万元。

(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:

以前年度未发行专项债券。2022 年度计划发行专项债券资金 165,613.00 万元: 其中 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(七期) 40,500.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元); 3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(十五期) 4,500.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元); 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(二十三期) 20,400.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元); 6 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(三十期) 7,600.00 万元(用于项目资本金 0.00 万元); 8 月已调整发行 2022 年广东省政府专项债券(二十九期) 613.00 万元(由江门市江海区人民医院升级改造项目调整 613.00 万元至本项目, 调整原因: 经多部门研究一致认为, 子项目江南分院新建工程项目存在较多不确定因素; 控规调整未完成, 审批时间未确定, 用地性质及用地手续未完成。此外, 根据市有关部门要求, 由于控规条件所限, 本项目

建设规模仍可能存在较大变动。调整前发行利率为 3.16%，发行年限为十五年，每半年支付利息，到期还本），10 月已发行 2022 年广东省政府专项债券(三十九期)4,000.00 万元；其中 10 月拟调整发行 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）5,000.00 万元（由韶关市曲江区南苑新邨保障性租赁住房调整 5,000.00 万元至本项目，调整原因：项目短期内难以继续建设实施。调整前发行利率为 3.28%，发行年限为 20 年期，每半年支付利息，到期还本）；2022 年度待后续发行专项债券资金 83,000.00 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：

财政性资金 166,729.95 万元，由区财政局统筹安排，已落实 130 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	332,342.95	77,743.00					166,729.95	130.00			5,000.00	77,613.00	83,000.00
2022 年	165,743.00	77,743.00					130.00	130.00			5,000.00	77,613.00	83,000.00
2023 年	166,599.95						166,599.95						

（三）项目实施安排

项目共实施十七个子项目，具体实施计划如下：

（一）龙溪路（云沁路-高新路）新建工程，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，2025 年 12 月竣工。

（二）17#地规划一路（连海路-江睦路）新建工程、17#地规划二路（连海路-江睦路）新建工程以及 17#地规划三路（新港路-一行路）新建工程等，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，正在进行初步设计招标准备工作，项目已于 2022 年 3 月开工建设，2024 年 12 月竣工。

（三）高新路（南山路-江睦路）新建工程，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，2023 年 12 月竣工。

（四）16#地规划纵三路（规划横四路-新港路）新建工程、16#地规划纵四路（云沁路-新港路）新建工程、16#地规划横一路（江睦路-规划纵四路）新建工程以及 16#地规划横四路（江睦路-规划纵四路）新建工程等，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。

（五）礼东路（环镇路—礼乐大桥）扩建工程（二期）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，2023 年 12 月竣工。

（六）新兴路（五邑路-金瓯路）扩建工程，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，12 月竣工。

（七）东海路（礼睦路—礼乐大桥）改造工程、云沁路（东宁路-东海路）道路工程以及新港路（景观东路-连海路）道路工程，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，2024 年 12 月竣工。

（八）富民路（得发路-东宁路）道路、排水工程，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，2023 年 12 月竣工。

（九）江门高新区 46#地规划一路（清澜路-云沁路）道路、排水工程，完成可研立项、建设用地预审及规划许可，项目已于 2021 年 12 月开工建设，计划 2023 年 12 月竣工。

（十）江门高新区清澜路（永康路-礼睦路）道路、排水工程（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 2020 年 8 月开工建设，计划 2023 年 6 月竣工。

（四）债券资金用途

专项债券：2022 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	5,000.00
合计	5,000.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 地块收入预测

江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目包含 1 个地块。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 2021 年 GDP 预测值的孰低值、基本政策成本等进行预测。

地块信息：

江门市江海区龙溪路与新港路交界西南侧地块，该地块位于江海区。

四至：北至：新港路 南至：馆北路 西至：龙华路 东至：龙溪路

地块内容与规模：

土地使用权面积：86667.00 平方米

计容建筑面积：216,667.5 平方米

土地用途（用地性质）：城镇混合住宅用地

总地价：91,000.00 万元

预计土地价格增速为近三年平均 GDP 增速值的 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 183,320.10 万元、165,418.69 万元、148,899.51 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%
龙溪路与新港路交界 西南侧地块	183,320.10	165,418.69	148,899.51
合计	183,320.10	165,418.69	148,899.51

2. 收入预测

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、通信基站用地租金、咪表停车位、充电桩服务等等。

(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；⑥基站地块出租收入：平均 50000 元/个•年。

(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	42	1156	78	188	4464	486	2139	646

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	广告位出租收入	停车位收入	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年	6,901.76	4,151.91	11,053.67
第六年	7,591.94	4,567.10	12,159.04
第七年	8,351.13	5,023.81	13,374.94
第八年	9,186.24	5,526.19	14,712.43
第九年	10,104.87	6,078.81	16,183.68
第十年	11,115.35	6,686.69	17,802.05
第十一年	12,226.89	7,355.36	19,582.25
第十二年	13,449.58	8,090.90	21,540.48
第十三年	14,794.54	8,899.99	23,694.52

第十四年	16,273.99	9,789.99	26,063.98
第十五年	17,901.39	10,768.99	28,670.37
第十六年	19,691.53	11,845.88	31,537.41
第十七年	21,660.68	13,030.47	34,691.15
第十八年	23,826.75	14,333.52	38,160.27
第十九年	26,209.42	15,766.87	41,976.29
第二十年	28,830.36	17,343.56	46,173.92
合计	248,116.41	149,260.04	397,376.45

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国家高新区应急产业园区配套设施建设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 60 人，按人均工资及福利费 7.5 万元/年，预计每年工资及福利费 450 万元，结合物价水平，年均增长 5%估算。

（二）办公费及其他费用

按当年营运期间其他收入（广告位出租收入、停车位收入）的 5%测算当年支出的办公费及其他费用。

（三）维修维护费

按当年营运期间其他收入（广告位出租收入、停车位收入）的 6%测算当年支出的维修维护费。

（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。

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					
第二年					
第三年					
第四年					
第五年	450.00	552.68	663.22		1,665.90
第六年	472.50	607.95	729.54		1,809.99
第七年	496.13	668.75	802.50		1,967.37
第八年	520.93	735.62	882.75		2,139.30
第九年	546.98	809.18	971.02	1,069.50	3,396.68
第十年	574.33	890.10	1,068.12		2,532.55
第十一年	603.04	979.11	1,174.94		2,757.09
第十二年	633.20	1,077.02	1,292.43		3,002.65
第十三年	664.85	1,184.73	1,421.67		3,271.25
第十四年	698.10	1,303.20	1,563.84		3,565.14
第十五年	733.00	1,433.52	1,720.22	1,069.50	4,956.24
第十六年	769.65	1,576.87	1,892.24		4,238.77
第十七年	808.14	1,734.56	2,081.47		4,624.16
第十八年	848.54	1,908.01	2,289.62		5,046.17
第十九年	890.97	2,098.81	2,518.58		5,508.36
第二十年	935.52	2,308.70	2,770.44	1,069.50	7,084.15
合计	10,645.87	19,868.82	23,842.59	3,208.50	57,565.78

4. 项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算,本项目在债券存续期内的项目营运收益为 339,810.67 万元。

金额单位:人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目项目	339,810.67	305,829.60	271,848.54

合计	339,810.67	305,829.60	271,848.54
----	------------	------------	------------

（二）融资收益平衡情况

预期项目自身收益和项目对应土地出让收入形成的政府性基金收入或专项收入偿还融资本金和利息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的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：

土地相关收益接近三年 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	82,613.00	53,899.36	136,512.36			
第一年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第二年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第三年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第四年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第五年		3,361.50	3,361.50	9,387.77		9,387.77
第六年		3,361.50	3,361.50	10,349.04		10,349.04
第七年		3,361.50	3,361.50	11,407.57		11,407.57
第八年		3,361.50	3,361.50	12,573.14		12,573.14
第九年		3,361.50	3,361.50	12,787.00		12,787.00
第十年		3,361.50	3,361.50	15,269.49		15,269.49
第十一年		3,361.50	3,361.50	16,825.16		16,825.16

第十二年		3,361.50	3,361.50	18,537.83		18,537.83
第十三年		3,361.50	3,361.50	20,423.27		20,423.27
第十四年		3,361.50	3,361.50	22,498.84		22,498.84
第十五年		3,361.50	3,361.50	23,714.13		23,714.13
第十六年		3,361.50	3,361.50	27,298.64		27,298.64
第十七年		3,361.50	3,361.50	30,066.99		30,066.99
第十八年		3,361.50	3,361.50	33,114.10		33,114.10
第十九年		3,361.50	3,361.50	36,467.93		36,467.93
第二十年	83,000.00	3,361.50	86,361.50	39,089.77	183,320.10	222,409.87
合计	165,613.00	121,129.36	286,742.36	339,810.67	183,320.10	523,130.77
本息覆盖倍数	1.82					

（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。

土地相关收益接近三年 GDP 平均增速 5.43%的 90%比例和项目自身收益的 90%计算收益情况下的本息覆盖倍数表

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	82,613.00	53,899.36	136,512.36			
第一年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第二年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第三年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第四年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第五年		3,361.50	3,361.50	8,448.99		8,448.99
第六年		3,361.50	3,361.50	9,314.14		9,314.14

第七年		3,361.50	3,361.50	10,266.82		10,266.82
第八年		3,361.50	3,361.50	11,315.82		11,315.82
第九年		3,361.50	3,361.50	11,508.30		11,508.30
第十年		3,361.50	3,361.50	13,742.54		13,742.54
第十一年		3,361.50	3,361.50	15,142.64		15,142.64
第十二年		3,361.50	3,361.50	16,684.05		16,684.05
第十三年		3,361.50	3,361.50	18,380.94		18,380.94
第十四年		3,361.50	3,361.50	20,248.96		20,248.96
第十五年		3,361.50	3,361.50	21,342.72		21,342.72
第十六年		3,361.50	3,361.50	24,568.78		24,568.78
第十七年		3,361.50	3,361.50	27,060.29		27,060.29
第十八年		3,361.50	3,361.50	29,802.69		29,802.69
第十九年		3,361.50	3,361.50	32,821.14		32,821.14
第二十年	83,000.00	3,361.50	86,361.50	35,180.80	165,418.69	200,599.48
合计	165,613.00	121,129.36	286,742.36	305,829.60	165,418.69	471,248.29
本息覆盖倍数	1.64					

土地相关收益接近三年 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	82,613.00	53,899.36	136,512.36			
第一年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第二年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第三年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第四年		3,361.50	3,361.50	0.00		0.00
第五年		3,361.50	3,361.50	7,510.21		7,510.21
第六年		3,361.50	3,361.50	8,279.23		8,279.23
第七年		3,361.50	3,361.50	9,126.06		9,126.06
第八年		3,361.50	3,361.50	10,058.51		10,058.51
第九年		3,361.50	3,361.50	10,229.60		10,229.60
第十年		3,361.50	3,361.50	12,215.60		12,215.60
第十一年		3,361.50	3,361.50	13,460.13		13,460.13
第十二年		3,361.50	3,361.50	14,830.26		14,830.26
第十三年		3,361.50	3,361.50	16,338.62		16,338.62

第十四年		3,361.50	3,361.50	17,999.07		17,999.07
第十五年		3,361.50	3,361.50	18,971.30		18,971.30
第十六年		3,361.50	3,361.50	21,838.91		21,838.91
第十七年		3,361.50	3,361.50	24,053.59		24,053.59
第十八年		3,361.50	3,361.50	26,491.28		26,491.28
第十九年		3,361.50	3,361.50	29,174.35		29,174.35
第二十年	83,000.00	3,361.50	86,361.50	31,271.82	148,899.51	180,171.33
合计	165,613.00	121,129.36	286,742.36	271,848.54	148,899.51	420,748.05
本息覆盖倍数	1.47					

综上所述，预计江门国家高新区应急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 1.47，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

江门国家高新区应急产业园区配套设施建设项目，以前年度未发行专项债券；2022 年度计划发行专项债券资金 165,613.00 万元：其中 1 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）40,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；3 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（十五期）4,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）20,400.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；6 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（三十期）7,600.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；8 月已调整发行 2022 年广东省政府专项债券（二十九期）613.00 万元（由江门市江海区人民医院升级改造项目调整 613.00 万元至本项目，调整原因：经多部门研究一致认为，子项目江南分院新建工程项目存在较多不确定因素；控规调

整未完成，审批时间未确定，用地性质及用地手续未完成。此外，根据市有关部门要求，由于控规条件所限，本项目建设规模仍可能存在较大变动。调整前发行利率为 3.16%，发行年限为十五年，每半年支付利息，到期还本），10 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（三十九期）4,000.00 万元；其中 10 月拟调整发行 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）5,000.00 万元（由韶关市曲江新区南苑新邨保障性租赁住房调整 5,000.00 万元至本项目，调整原因：项目短期内难以继续建设实施。调整前发行利率为 3.28%，发行年限为 20 年期，每半年支付利息，到期还本）；2022 年度待后续发行专项债券资金 83,000.00 万元；以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末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	40,500.00	40,500.00		3.28%	26,568.00	67,068.00
已融资	4,500.00	4,500.00		3.32%	2,988.00	7,488.00
已融资	20,400.00	20,400.00		3.28%	13,382.40	33,782.40
已融资	7,600.00	7,600.00		3.22%	4,894.40	12,494.40
已融资	613.00	613.00		3.16%	290.56	903.56
已融资	4,000.00	4,000.00		3.12%	2,496.00	6,496.00
已融资	5,000.00	5,000.00		3.28%	3,280.00	8,280.00
第一年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50

第二年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第三年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第四年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第五年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第六年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第七年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第八年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第九年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十一年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十二年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十三年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十四年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十五年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十六年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十七年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十八年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第十九年	83,000.00		83,000.00	4.05%	3,361.50	3,361.50
第二十年	83,000.00	83,000.00		4.05%	3,361.50	86,361.50
合计		165,613.00			121,129.36	286,742.36

（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和投资支出、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

财政部门、项目主管部门、国有资产管理部门、项目单位等在债券资金管理、项目建设、还本付息等工作职责分工。包括但不限于以下内容：

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。

项目主管部门江门市江海区住房和城乡建设局作为项目主管部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、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。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

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（详见附件本项目事前绩效评估报告）。

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。