

2025 年广东省政府专项债券（七期）
清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建
设项目募投报告

心

实施单位盖章：清远市清新区代建项目管理中



主管部门盖章：清远市清新区住房城乡建设局

局

市（县、区）财政局盖章：清远市清新区财政

2025 年 1 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	2
(五) 责任主体	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	3
(一) 重要性分析:	3
(二) 经济效益分析:	4
(三) 社会效益分析:	4
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	5
(一) 投资估算	5
(二) 筹措方案	5
(三) 项目实施安排	8
(四) 债券资金用途	8
四、项目收益与融资平衡情况	8
(一) 项目预期成本收益	8
1. 项目收入测算	8
2. 项目成本及相关税费	12
3. 项目损益情况	15
(二) 融资收益平衡情况	16
(三) 总体评价	19
五、专项债券管理	21
(一) 债券资金概况	21
(二) 债券资金管理	24
(三) 职责分工	25
六、项目风险控制	26
(一) 潜在风险及控制措施	26
(二) 还款保障措施	32
七、其他需要说明事项	33

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

清远市清新区位于广东省的西北部，与清远市区相连，是珠江三角洲与粤北山区的过渡地带。面临珠三角，后靠广大内陆省份，与清远市区紧密相连，距新建广州花都国际机场 40 公里，距广州 68 公里，与香港、澳门距离不足 200 公里。清新区是珠三角连结粤北山区的主要物流配送通道。全区总面积 2353 平方公里，总人口 72.67 万人，区下辖 8 个镇，1 个林场。

近三年清远市清新区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	302.8	306.97	324.8
一般预算收入（亿元）	15.96	17.00	16.1004
政府性基金收入（亿元）	9.31	3.81	5.5281
其中：国有土地出让收入（亿元）	8.19	3.14	3.354
政府性基金支出（亿元）	17.93	19.84	18.5402

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

随着清新区中心城区的开发建设，城中村内原有的道路将远远不能满足发展的需要。必须要对城中村的交通运输网络进行系统研究和科学规划，才能适应新形势的发展。项目的建设可带动道路附近城区的改造、土地开发和增值，拓宽了城市骨架，扩大城市的规模。对促进清新区经济发展具有积极作用，是适应清新区日益增长交通量的需要；是优化、整合、提升市际、镇区道路

网络资源，改善中心城区城中村片区道路通行条件，加快城市化进程的需要；也是清新区近年来发展大交通、构建现代化城市交通体系的一项重要内容。

因此，项目是中心城区的重要组成部分，其工程建设势在必行。项目的建设不仅在技术上可行，经济上合理，而且是该地区经济和社会快速发展的切实保证，项目的建设是必要的，也是城市规划和综合开发建设的必然。

（三）项目情况

清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建设项目着力提升清新区中心城区飞来湖片区、乐园片区、飞水片区（北区）、飞水片区（南区）、四大片区城中村人居、营商环境。主要包括1、建设规划市政道路用地面积约1060000平方米，全长约36.40千米，宽8-45米不等，并配套雨、污管网；2、建设1处肉菜综合市场，用地面积7500平方米，建筑面积15000平方米；3、建设1处垃圾中转站，用地面积3000平方米，建筑面积1000平方米；4、配套建设社会停车场、公交站、河岸改造等基础设施。

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

本项目已取得清远市清新区发展和改革局《关于清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（清新发改(2023)193号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为清远市清新区代建项目管理中心，机构详细信息如下表：

名称	清远市清新区代建项目管理中心
统一社会信用代码	12441803MB2C44948H
机构地址	清远市清新区太和镇19号区建设南路5号三楼
负责人	邱亮
机构性质	事业单位

2. 本项目主管部门为：清远市清新区住房城乡建设局

3. 本项目资产管理部门为：清远市清新区代建项目管理中心

清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建设项目建设完成形成资产后，清远市清新区公共资产管理中心为资产的责任部门，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：

清新区入珠融湾发展战略。通过入珠融湾战略实现清新产业转型升级和现代产业体系构建，促进清新高质量发展。因此，抢抓广清一体化和国家城乡融合发展试验区广清接合片区建设历史机遇，推进清新清城同城化，全面一体化“南融”大市区，以更加开放、更加积极的姿态加入环珠三角地区建设，积极融入珠三角和粤港澳大湾区十分必要且很及时。为此，坚持基础设施先行，进一步优化清新清城一体化建设，统筹推进重大公共基础设施建设，共同推动两区基础设施规划和建设高效衔接；围绕“湾

区所向、清新所能”打造大湾区战略性新兴产业承载地，积极主动承接大湾区的先进技术成果、高端产业转移，积极与大湾区合作共建产业园区，共同构建现代产业体系，打造珠三角产业转型升级经济合作示范区，以入珠融湾实现产业园区转型升级和高质量发展以及清新区现代产业体系构建。

（二）经济效益分析：

经济评价旨在系统调查和预测拟建项目的建设、运营产生的社会影响和经济评价，分析项目所在地的社会环境对项目的适应性和可接受程度。经济评价为项目评价提供了财务评价以外的项目评价方法，是本项目实施的重要目标之一，通过社会评价为项目的可行性研究提供了更全面的评价标准。

（三）社会效益分析：

城区城中村改造基础设施建设项目建成后将拓宽中心城区城中村整体架构，改善人居环境，促进招商引资，投资需求和消费需求是拉动经济发展的重要因素。生产决定消费，消费又反作用于生产。本项目工程量大，需要大批的水泥、钢材、建筑材料。项目的建设，可局部增加清新区的投资规模，带动当地的建材、建筑、电器、物流等相关行业的发展，扩大内需，培育新的经济增长点，繁荣地方经济。

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 本工程依据《市政工程投资估算指标》（建标【2007】104号）、《广东省市政工程综合定额（2018年）》、《广东省园林绿化工程综合定额（2018年）》进行估算；

② 主要材料、机械、人工价格参考清新区2023年第二季度人工、材料、机械台班信息价格以及结合市场价格考虑；

③ 工程建设其他费用的估算是根据项目实际情况及有关规定进行估算。

④ 本报告估算暂未考虑建设利息和流动资金，建议在项目后续阶段按照实际融资成本和实际需要计取有关费用。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	建筑工程费用	133,915.00
2	工程建设其他费用(含征地补偿费用)	42,844.00
3	设备费	—
4	预备费	14,141.00
项目总投资		190,900.00

（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

清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 2,000.00 万元，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	2024年11月调整	2024年广东省政府专项债券（七十三期）	三十年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
合计						2,000.00

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 20,000.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）1,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），本年度后续拟发行专项债券 19,000.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 98,000.00 万元。

3. 非融资资金筹措:

本项目财政性资金 70,900.00 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	190,900 .00	2,000. 00					70,900.0 0				1,000.00	2,000.0 0	98,000.0 0
2024 年	2,000.0 0	2,000. 00										2,000.0 0	
2025 年	20,000. 00										1,000.00		19,000.0 0
以后年 度	168,900 .00						70,900.0 0						98,000.0 0

（三）项目实施安排

根据本项目的建设规模、投资规模和时间要求等具体情况，本项目建设拟用 60 个月（包含前期工作）完成。

本项目计划 2024-12-20 开工，预计 2029-04-20 完工。

（四）债券资金用途

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款、监理费等	1,000.00
合计	1,000.00

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

根据中天设计集团有限公司于 2023 年 08 月编制的清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要收入包括土地出让收入、广告位租赁收入、停车费及充电桩收入、肉菜市场收入、网红摊位收入、管网出租收入、污水处理收入和垃圾处理费收入。

（1）土地出让收入

中心城区城中村可出让商住用地约 500 亩，每亩出让金 200 万元，商住用地土地出让金总额 100000 万元；可出让工业用地约 600 亩，每亩出让金 30 万元，工业用地土地出让金总额 18000 万元；项目土地出让金总额为 118000 万元，按十年出让（2024 年-2033 年），每年土地出让金额为 11800 万元。

（2）广告位租赁收入

项目计划在公交车候车亭及路灯灯箱设置设广告牌 300 个，每个广告位收费按 6,000 元/年计算；在路边设置立柱广告位 50 个，每个立柱广告位收费按 30 万元/年计算。按照项目建设第二年起开始实现以上收益，广告位租赁数量第二年按 50% 计算，第三年按 80% 计算，从第四年开始按 100% 计算，随着项目整体建成，从第四年后逐年增长 3%。

（3）停车及充电桩收入

项目建设道路计划设置城泊停车位约 3000 个，每个车位每天产生收益按 15 元测算，则每个年收费按 5400 元计算，城泊停车位年收为 1620 万元。配套社会停车场设置车位约 1000 个，其中充电桩为 20% 即 200 个；社会停车场每个车位每天产生收益按 15 元测算，充电桩车位除去上交供电费用外，每天每个收益按 150 元测算，则年收入为 1512 万元。项目停车及充电桩年收入则为 3132 万元。按照项目建设第二年起开始实现收益，停车位及充电桩收入第二年按 50% 计算，第三年按 80% 计算，从第四年后开始按 100% 计算，随着项目整体建成，从第四年后逐年增长 3%。

（4）肉菜市场出租收入

项目拟建 1 处综合肉菜市场，总建筑面积为 15000 平方米，综合单位租金及物业管理按 100 元/平方米/月测算，则年肉菜市

场收入为 1800 万元，计划第二年建成后按 80% 计算，后续按 100% 计算，随着项目整体建成，从建成第二年后逐年增长 3%。

（5）集市摊位收入

项目建设完成后，拟在各个片区集中地块打造一片网红集市，4 个片区拟规划集市摊位约 300 个，每个租金按 1500 元/月测算，则年集市摊位收入为 540 万元，按照项目建设第二年起开始实现收益，集市租金收入第二年按 50% 计算，第三年按 80% 计算，从第四年开始按 100% 计算，随着项目整体建成，从第四年后逐年增长 3%。

（6）管道出租收入

项目建设完成后，拟建道路长约 34.30 千米，拟出租管道按单侧布设，主要供给为三个运营商，每个运营商按 5000 元/千米/年测算，则年管道出租收入为 51.45 万元，按照项目建设第二年起开始实现收益，管道租金收入第二年按 50% 计算，第三年按 80% 计算，从第四年开始按 100% 计算，随着项目整体建成，从第四年后逐年增长 3%。

（7）污水处理费收入

项目建设完成后，预计年处理污水量 800 万吨，污水处理费收费标准为 0.85 元/吨计算。按照项目建设第二年起开始实现收益，污水处理量第二年按 50% 计算，第三年按 80% 计算，从第四年开始按 100% 计算，政策收费，不递增。

（8）垃圾处理费收入

项目建设完成后，依据太和镇城镇垃圾清运量测算，预计年处理垃圾量 5.0 万吨，垃圾处理费收费标准为 125 元/吨计算。按照项目建设第二年起开始实现收益，垃圾处理第二年按 50%计算，第三年按 80%计算，从第四年开始按 100%计算。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	土地出让收入	广告位租赁收入	停车费及充电桩收入	肉菜市场收入	网红摊位收入	管网出租收入	污水处理收入	垃圾处理费收入	合计
第一年									
第二年									
第三年									
第四年									
第五年	11,800.00	840.00	1,566.00	1,440.00	270.00	25.73	340.00	312.50	16,594.23
第六年	11,800.00	1,344.00	2,505.60	1,800.00	432.00	41.16	544.00	500.00	18,966.76
第七年	11,800.00	1,680.00	3,132.00	1,944.00	540.00	51.45	680.00	625.00	20,452.45
第八年	11,800.00	1,814.40	3,382.56	2,099.52	583.20	55.57	680.00	625.00	21,040.25
第九年	11,800.00	1,959.55	3,653.16	2,267.48	629.86	60.01	680.00	625.00	21,675.06
第十年	11,800.00	2,116.32	3,945.42	2,448.88	680.24	64.81	680.00	625.00	22,360.67
第十一年	11,800.00	2,285.62	4,261.05	2,644.79	734.66	70.00	680.00	625.00	23,101.12
第十二年	11,800.00	2,468.47	4,601.94	2,856.37	793.44	75.60	680.00	625.00	23,900.82
第十三年	11,800.00	2,665.95	4,970.09	3,084.88	856.91	81.64	680.00	625.00	24,764.47
第十四年	11,800.00	2,879.22	5,367.70	3,331.67	925.47	88.18	680.00	625.00	25,697.24
第十五年		3,109.56	5,797.11	3,598.21	999.50	95.23	680.00	625.00	14,904.61
第十六年		3,358.33	6,260.88	3,886.06	1,079.46	102.85	680.00	625.00	15,992.58
第十七年		3,626.99	6,761.75	4,196.95	1,165.82	111.08	680.00	625.00	17,167.59
第十八年		3,917.15	7,302.69	4,322.86	1,259.09	119.96	680.00	625.00	18,226.75

年度	土地出让收入	广告位租赁收入	停车费及充电桩收入	肉菜市场收入	网红摊位收入	管网出租收入	污水处理收入	垃圾处理费收入	合计
第十九年		4,034.66	7,521.77	4,452.54	1,296.86	123.56	680.00	625.00	18,734.40
第二十年		4,155.70	7,747.42	4,586.12	1,335.77	127.27	680.00	625.00	19,257.28
第二十一年		4,280.38	7,979.85	4,723.70	1,375.84	131.08	680.00	625.00	19,795.85
第二十二年		4,408.79	8,219.24	4,865.42	1,417.12	135.02	680.00	625.00	20,350.58
第二十三年		4,541.05	8,465.82	5,011.38	1,459.63	139.07	680.00	625.00	20,921.94
第二十四年		4,677.28	8,719.79	5,161.72	1,503.42	143.24	680.00	625.00	21,510.45
第二十五年		4,817.60	8,981.39	5,316.57	1,548.52	147.54	680.00	625.00	22,116.62
第二十六年		4,962.13	9,250.83	5,476.07	1,594.98	151.96	680.00	625.00	22,740.96
第二十七年		5,110.99	9,528.35	5,640.35	1,642.83	156.52	680.00	625.00	23,384.04
第二十八年		5,264.32	9,814.20	5,809.56	1,692.11	161.22	680.00	625.00	24,046.41
第二十九年		5,422.25	10,108.63	5,983.85	1,742.88	166.05	680.00	625.00	24,728.66
第三十年		5,584.92	10,411.89	6,163.36	1,795.16	171.03	680.00	625.00	25,431.37
合计	118,000.00	91,325.64	170,257.14	103,112.31	29,354.76	2,796.82	17,204.00	15,812.50	547,863.17

2. 项目成本及相关税费

根据中天设计集团有限公司于 2023 年 08 月编制的清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建设项目可行性研究报告中可知该项目建成正式运营后主要支出包括日常维护费。

(1) 日常维护费

本项目的日常维护费含人员工资、办公费、停车位广告位维护费、污水和垃圾处理设备维护费等，按停车费（不含税）、广告位租赁收入（不含税）、市场收入、摊位收入、污水处理费收入、垃圾处理费等收入的 10% 预测。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	日常维护费	合计
第一年		
第二年		
第三年		
第四年		
第五年	479.42	479.42
第六年	716.68	716.68
第七年	865.25	865.25
第八年	924.03	924.03
第九年	987.51	987.51
第十年	1,056.07	1,056.07
第十一年	1,130.11	1,130.11
第十二年	1,210.08	1,210.08
第十三年	1,296.45	1,296.45
第十四年	1,389.72	1,389.72
第十五年	1,490.46	1,490.46
第十六年	1,599.26	1,599.26

年度	日常维护费	合计
第十七年	1,716.76	1,716.76
第十八年	1,822.67	1,822.67
第十九年	1,873.44	1,873.44
第二十年	1,925.73	1,925.73
第二十一年	1,979.59	1,979.59
第二十二年	2,035.06	2,035.06
第二十三年	2,092.19	2,092.19
第二十四年	2,151.05	2,151.05
第二十五年	2,211.66	2,211.66
第二十六年	2,274.10	2,274.10
第二十七年	2,338.40	2,338.40
第二十八年	2,404.64	2,404.64
第二十九年	2,472.87	2,472.87
第三十年	2,543.14	2,543.14
合计	42,986.34	42,986.34

3. 项目损益情况

根据上述测算，清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 504,876.83 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	0.00	0.00	0.00
第三年	0.00	0.00	0.00
第四年	0.00	0.00	0.00
第五年	16,594.23	479.42	16,114.81
第六年	18,966.76	716.68	18,250.08
第七年	20,452.45	865.25	19,587.21
第八年	21,040.25	924.03	20,116.23
第九年	21,675.06	987.51	20,687.55
第十年	22,360.67	1,056.07	21,304.60
第十一年	23,101.12	1,130.11	21,971.01
第十二年	23,900.82	1,210.08	22,690.74

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十三年	24,764.47	1,296.45	23,468.02
第十四年	25,697.24	1,389.72	24,307.52
第十五年	14,904.61	1,490.46	13,414.15
第十六年	15,992.58	1,599.26	14,393.32
第十七年	17,167.59	1,716.76	15,450.83
第十八年	18,226.75	1,822.67	16,404.07
第十九年	18,734.40	1,873.44	16,860.96
第二十年	19,257.28	1,925.73	17,331.55
第二十一年	19,795.85	1,979.59	17,816.27
第二十二年	20,350.58	2,035.06	18,315.52
第二十三年	20,921.94	2,092.19	18,829.75
第二十四年	21,510.45	2,151.05	19,359.41
第二十五年	22,116.62	2,211.66	19,904.95
第二十六年	22,740.96	2,274.10	20,466.87
第二十七年	23,384.04	2,338.40	21,045.64
第二十八年	24,046.41	2,404.64	21,641.77
第二十九年	24,728.66	2,472.87	22,255.79
第三十年	25,431.37	2,543.14	22,888.23
合计	547,863.17	42,986.34	504,876.83

(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	4,956.00	0.00	-4,956.00	-4,956.00
第二年	0.00	4,956.00	0.00	-4,956.00	-9,912.00
第三年	0.00	4,956.00	0.00	-4,956.00	-14,868.00
第四年	0.00	4,956.00	0.00	-4,956.00	-19,824.00
第五年	16,594.23	4,956.00	479.42	11,158.81	-8,665.19
第六年	18,966.76	4,956.00	716.68	13,294.08	4,628.89
第七年	20,452.45	4,956.00	865.25	14,631.20	19,260.09
第八年	21,040.25	4,956.00	924.03	15,160.22	34,420.31
第九年	21,675.06	4,956.00	987.51	15,731.55	50,151.86
第十年	22,360.67	4,956.00	1,056.07	16,348.60	66,500.46
第十一年	23,101.12	4,956.00	1,130.11	17,015.01	83,515.47
第十二年	23,900.82	4,956.00	1,210.08	17,734.74	101,250.21
第十三年	24,764.47	4,956.00	1,296.45	18,512.02	119,762.23
第十四年	25,697.24	4,956.00	1,389.72	19,351.52	139,113.75
第十五年	14,904.61	4,956.00	1,490.46	8,458.15	147,571.90
第十六年	15,992.58	4,956.00	1,599.26	9,437.32	157,009.22
第十七年	17,167.59	4,956.00	1,716.76	10,494.83	167,504.05
第十八年	18,226.75	4,956.00	1,822.67	11,448.08	178,952.13
第十九年	18,734.39	4,956.00	1,873.44	11,904.95	190,857.08
第二十年	19,257.28	4,956.00	1,925.73	12,375.55	203,232.63
第二十一年	19,795.85	4,956.00	1,979.59	12,860.26	216,092.89
第二十二年	20,350.59	4,956.00	2,035.06	13,359.53	229,452.42
第二十三年	20,921.95	4,956.00	2,092.19	13,873.76	243,326.18
第二十四年	21,510.45	4,956.00	2,151.05	14,403.40	257,729.58
第二十五年	22,116.62	4,956.00	2,211.66	14,948.96	272,678.54
第二十六年	22,740.97	4,956.00	2,274.10	15,510.87	288,189.41
第二十七年	23,384.04	4,956.00	2,338.40	16,089.64	304,279.05
第二十八年	24,046.41	4,956.00	2,404.64	16,685.77	320,964.82
第二十九年	24,728.66	4,956.00	2,472.87	17,299.79	338,264.61
第三十年	25,431.36	126,282.00	2,543.14	-103,393.78	234,870.83
合计	547,863.17	270,006.00	42,986.34	234,870.83	234,870.83

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：

预期项目收益实现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			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	2,000.00	1,326.00	3,326.00		
第一年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第二年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第三年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第四年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第五年		4,956.00	4,956.00	16,114.81	
第六年		4,956.00	4,956.00	18,250.08	
第七年		4,956.00	4,956.00	19,587.20	
第八年		4,956.00	4,956.00	20,116.22	
第九年		4,956.00	4,956.00	20,687.55	
第十年		4,956.00	4,956.00	21,304.60	
第十一年		4,956.00	4,956.00	21,971.01	
第十二年		4,956.00	4,956.00	22,690.74	
第十三年		4,956.00	4,956.00	23,468.02	
第十四年		4,956.00	4,956.00	24,307.52	
第十五年		4,956.00	4,956.00	13,414.15	
第十六年		4,956.00	4,956.00	14,393.32	
第十七年		4,956.00	4,956.00	15,450.83	
第十八年		4,956.00	4,956.00	16,404.08	
第十九年		4,956.00	4,956.00	16,860.95	
第二十年		4,956.00	4,956.00	17,331.55	
第二十一年		4,956.00	4,956.00	17,816.26	
第二十二年		4,956.00	4,956.00	18,315.53	
第二十三年		4,956.00	4,956.00	18,829.76	
第二十四年		4,956.00	4,956.00	19,359.40	
第二十五年		4,956.00	4,956.00	19,904.96	
第二十六年		4,956.00	4,956.00	20,466.87	
第二十七年		4,956.00	4,956.00	21,045.64	
第二十八年		4,956.00	4,956.00	21,641.77	
第二十九年		4,956.00	4,956.00	22,255.79	
第三十年	118,000.0	4,956.00	122,956.00	22,888.22	

	0				
合计	120,000.00	150,006.00	270,006.00	504,876.83	
本息覆盖倍数	1.87				

(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。

预期项目收益实现 90%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			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	2,000.00	1,326.00	3,326.00		
第一年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第二年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第三年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第四年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第五年		4,956.00	4,956.00	14,503.33	
第六年		4,956.00	4,956.00	16,425.07	
第七年		4,956.00	4,956.00	17,628.48	
第八年		4,956.00	4,956.00	18,104.60	
第九年		4,956.00	4,956.00	18,618.80	
第十年		4,956.00	4,956.00	19,174.14	
第十一年		4,956.00	4,956.00	19,773.91	
第十二年		4,956.00	4,956.00	20,421.67	
第十三年		4,956.00	4,956.00	21,121.22	
第十四年		4,956.00	4,956.00	21,876.77	
第十五年		4,956.00	4,956.00	12,072.74	
第十六年		4,956.00	4,956.00	12,953.99	
第十七年		4,956.00	4,956.00	13,905.75	
第十八年		4,956.00	4,956.00	14,763.67	
第十九年		4,956.00	4,956.00	15,174.86	
第二十年		4,956.00	4,956.00	15,598.40	

第二十一年		4,956.00	4,956.00	16,034.63	
第二十二年		4,956.00	4,956.00	16,483.98	
第二十二年		4,956.00	4,956.00	16,946.78	
第二十四年		4,956.00	4,956.00	17,423.46	
第二十五年		4,956.00	4,956.00	17,914.46	
第二十六年		4,956.00	4,956.00	18,420.18	
第二十七年		4,956.00	4,956.00	18,941.08	
第二十八年		4,956.00	4,956.00	19,477.59	
第二十九年		4,956.00	4,956.00	20,030.21	
第三十年	118,000.00	4,956.00	122,956.00	20,599.40	
合计	120,000.00	150,006.00	270,006.00	454,389.15	
本息覆盖倍数	1.68				

预期项目收益实现 80%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			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	2,000.00	1,326.00	3,326.00		
第一年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第二年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第三年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第四年		4,956.00	4,956.00	0.00	
第五年		4,956.00	4,956.00	12,891.85	
第六年		4,956.00	4,956.00	14,600.06	
第七年		4,956.00	4,956.00	15,669.76	
第八年		4,956.00	4,956.00	16,092.98	
第九年		4,956.00	4,956.00	16,550.04	
第十年		4,956.00	4,956.00	17,043.68	
第十一年		4,956.00	4,956.00	17,576.81	
第十二年		4,956.00	4,956.00	18,152.59	
第十三年		4,956.00	4,956.00	18,774.42	
第十四年		4,956.00	4,956.00	19,446.02	
第十五年		4,956.00	4,956.00	10,731.32	
第十六年		4,956.00	4,956.00	11,514.66	
第十七年		4,956.00	4,956.00	12,360.66	
第十八年		4,956.00	4,956.00	13,123.26	
第十九年		4,956.00	4,956.00	13,488.76	
第二十年		4,956.00	4,956.00	13,865.24	

第二十一年		4,956.00	4,956.00	14,253.01	
第二十二年		4,956.00	4,956.00	14,652.42	
第二十三年		4,956.00	4,956.00	15,063.81	
第二十四年		4,956.00	4,956.00	15,487.52	
第二十五年		4,956.00	4,956.00	15,923.97	
第二十六年		4,956.00	4,956.00	16,373.50	
第二十七年		4,956.00	4,956.00	16,836.51	
第二十八年		4,956.00	4,956.00	17,313.42	
第二十九年		4,956.00	4,956.00	17,804.63	
第三十年	118,000.00	4,956.00	122,956.00	18,310.58	
合计	120,000.00	150,006.00	270,006.00	403,901.46	
本息覆盖倍数	1.50				

综上所述，预计清远市清新区中心城区城中村改造基础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 1.50，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

清远市清新区中心城区城中村改造基础设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计 2,000.00 万元，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	2024年11月调整	2024年广东省政府专项债券（七十三期）	三十年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	2,000.00
合计						2,000.00

2. 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 20,000.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）1,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），本年度后续拟发行专项债券 19,000.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 98,000.00 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 4.20%，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	2,000.00	2,000.00		2.21%	1,326.00	3,326.00
第一年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第三年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第四年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第五年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第六年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第七年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第八年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第九年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十一年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十二年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十三年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十四年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十五年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00

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
第十六年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十七年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十八年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第十九年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十一年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十二年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十三年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十四年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十五年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十六年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十七年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十八年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第二十九年	118,000.00		118,000.00	4.20%	4,956.00	4,956.00
第三十年	118,000.00	118,000.00		4.20%	4,956.00	122,956.00
合计		120,000.00			150,006.00	270,006.00

(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

清远市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。

清远市清新区住房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。

清远市清新区代建项目管理中心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。

项目涉及多个主管部门或项目单位的，应结合上述内容明确各主管部门、项目单位职责分工，并明确一个牵头项目单位、一个牵头主管部门。

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控项目的变现情况, 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。