

2025 年广东省政府专项债券（七期）
广东连州产业转移工业园扩园提质工程
募投报告

实施单位盖章：清远民族工业园管理委员会

主管部门盖章：清远民族工业园管理委员会

市（县、区）财政局盖章：连州市财政局

2025 年 01 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	10
四、项目收益与融资平衡情况	11
(一) 项目预期成本收益	11
1. 项目收入测算	11
2. 项目成本及相关税费	14
3. 项目损益情况	16
(二) 融资收益平衡情况	17
(三) 总体评价	18
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

连州市隶属广东省清远市，位于广东省西北部，小北江的上游。东南毗邻阳山县，西南接连南县，西北与湖南省兰山县、江华县相连，北与湖南省临武县交界，东北与湖南省宜章县相接。2021-2023年连州市分别实现一般公共预算收入6.62亿元、6.245亿元和7.6732亿元，政府性基金收入分别为6.01亿元、1.7995亿元和2.9643亿元。

近三年连州市财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	181.43	180.39	188.56
一般公共预算收入（亿元）	6.62	6.245	7.6732
政府性基金收入（亿元）	6.01	1.7995	2.9643
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.15	1.2881	2.1950
政府性基金支出（亿元）	10.41	19.008	19.1146

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

产业结构调整目标是实现产业结构优化升级，是第一、二、三产业在国民经济中地位变化的规律，也是产业结构演进规律的要求。以工业为例，从生产结构上看，一般要经历轻工业化、重工业化、高加工度化和知识技术集约化等四个阶段；从产业生产要素构成上看，则体现为“劳动密集--资本密集--知识技术密集”

的顺次演变过程;从产出效果上看,主要体现为从低附加值向高附加值的转变。

随着产业结构调整的不断深入,产业梯度转移成为经济全球化、贸易自由化的必然结果。清远市推进产业转移,通过引导转移一些在本地或外地发展的产业,集中在园区中建设发展,有利于腾出产业发展空间和资源,引入未来发展资金更密集、技术更先进、附加值更高、更具比较优势的产业,提高土地使用效率。产业转入地通过承接相对于本地区有发展潜力的产业,有利于带动该地区相关产业的发展,为形成产业集聚创造条件。

根据清远市产业发展规划,清远市将继续有序推进产业梯度转移。引导龙头企业在中心区域重点发展研发、销售、结算等企业综合功能,将生产环节放在工业区内,合理布局产业链和价值链。推动市属国有企业与省产业转移园开展合作,加大。

(三) 项目情况

项目建设概况:

广东连州产业转移工业园扩园提质项目:1. 新建、改建园区内市政道路约 8 条,合计约 4km,迁移优化园区范围内的电力线路以及通信线路;2. 升级改造 2 座污水处理厂并完善好相关配套设施;对园区内的市政给排水管网进行升级改造,其中新建 DN1000 雨水管网约 400m, DN400 污水管网约 1540m, DN600 污水管

网约 2045.5m, DN300 压力钢管约 2640m;3. 开展园区水土保持、边坡防护以及新开发片区“三通一平”合计约 1350 亩。

连州市循环经济环保园入园道路建设项目：项目位于连州市富兴环保砖厂至循环经济环保园之间，建设一条长约 420 米，路面宽度为 6.5 米的入园道路和一条长约 270 米，宽约 2 米的排洪渠。

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

2022 年 10 月 21 日，本项目取得了连州市发展和改革局《关于广东连州产业转移工业园扩园提质项目可行性研究报告的批复》（连发改行[2022]103 号）。

2022 年 10 月 21 日，本项目取得了连州市发展和改革局《关于连州市循环经济环保园入园道路建设项目的批复》（连发改行[2022]102 号）。

2024 年 7 月 01 日，本项目取得了连州市发展和改革局《关于调整广东连州产业转移工业园扩园提质项目建设内容的批复》（连发改行[2024]55 号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为清远民族工业园管理委员会，机构详细信息如下表：

名称	清远民族工业园管理委员会
----	--------------

统一社会信用代码	11441882061516334Q
机构地址	广东省清远市清远市城南清远民族工业园
负责人	李富强
机构性质	机关

2. 本项目主管部门为：清远民族工业园管理委员会

3. 本项目资产管理部门为：清远民族工业园管理委员会

广东连州产业转移工业园扩园提质工程建设完成形成资产后，清远民族工业园管理委员会为资产的责任部门，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：

清远民族工业园是“三连一阳”地区的主要工业载体，应以工业发展为主。随着园区发展逐步迈上新台阶，逐渐形成以化妆品、宠物饰品生产产业、绿色食品加工及劳动密集型产业、环保新材料、轻工业、电子信息等战略性新兴产业以及人造革及箱包制品产业四大产业类型为主的产业发展路径，对用地空间提出了新要求。

市级层面，清远市自然资源局印发的《自然资源资产任中（离任）审计存量用地（工业用地）开发利用低效问题整改落实方案》中提出鼓励企业提高工业用地开发强度，并设置不低于 1.0 容积率下限的要求；园区层面，目前已有多家企业提交了提高开发强度申请，园区的开发强度已对工业发展造成限制。在清远市鼓励企

业提高工业用地开发强度和园区自身存在发展需求的内外双重因素影响下，启动园区扩园提质建设，适当提高开发强度标准并设置容积率下限，对提升园区土地利用效率与促进园区发展有重要意义。

综上所述，本项目的建设对园区的扩园提质有着至关重要的作用，是推进工业园区高质量发展的要求，是最终打造现代工业经济发展极的重要一环。

（二）经济效益分析：

项目的建设，增加了对当地建筑材料和劳动力的需求，有利于提高当地的国民生产总值；项目的开发建设将引进更多入园企业，特别是先进制造业和战略型新兴业，有利于提高当地工业发展的水平，并增加就业机会，将间接增加居民收入。

（三）社会效益分析：

本项目通过园区开发和基础设施的建设，有利于改善该地区的居住生活环境和投资环境，将给区域内的居民和生产企业营造良好的生态环境，对改善人民生活、提高人民素质起到积极的作用。但在项目施工期间，由于施工人员、材料、机械等会对周围环境造成一定的负面影响，如噪音、灰尘等；园区建成后，工业项目的运营可能会带来一定的环境影响。所以应注意施工和运营管理，加强环境保护的监督和管理，将负面影响减至最低。

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）相关设计图纸；

（2）建质[2004]16号《市政公用工程设计文件编制深度规定》。

（3）建标[2007]164号建设部关于印发《市政工程投资估算编制办法》的通知。

（4）国家标准 GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》。

（5）粤建市《广东省建设工程计价通则》。

（6）粤建市《广东省市政工程综合定额》(2018)。

（7）粤建市《广东省安装工程综合定额》(2018)。

（8）粤建市《广东省绿化工程综合定额》(2018)。

（9）粤水建管《广东省水利水电工程设计概(估)算编制规定》(2018)。

（10）粤水建管《广东省水利水电建筑工程概算定额》(2018)。

（11）粤水建管《广东省水利水电安装工程概算定额》(2018)。

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	31,699.47
2	工程建设其他费用	23,185.78
3	设备费	-
4	预备费	1,725.25
项目总投资		56,610.50

(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

广东连州产业转移工业园扩园提质工程，以前年度已安排专项债券资金共计 10,600.00 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	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(七期)	30年	3.34%	每半年支付利息,到期还本	1,000.00
2	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	2,200.00
3	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	400.00
4	2024年1月	2024年广东省政府专项债券(五期)	30年	3.34%	每半年支付利息,到期还本	1,000.00
5	2024年8月	2024年广东省政府专项债券(六十五期)	30年	2.41%	每半年支付利息,到期还本	1,000.00
6	2024年11月	由2024年广东省政府专项债券(十七期)连州市城西北新区开发教育配套工程调入	30年	2.67%	每半年支付利息,到期还本	4,000.00

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)
7	2024年11月	2024年广东省政府专项债券（七十一期）连州市粮食物资应急仓储设施及绿色仓储功能提升工程调入	15年	2.17%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						10,600.00

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 25,000.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）10,700.00 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 14,300.00 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：

本项目计划申请财政性资金 21,010.50 万元，资金未到账。

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	市场化融资产金		已到位金额	非融资产金						地方政府专项债券融资		
		已到位金额	融资产金		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	56,610.50	10,600.00					21,010.50				10,700.00	10,600.00	14,300.00
2023年	3,600.00	3,600.00										3,600.00	
2024年	7,000.00	7,000.00										7,000.00	
2025年	25,000.00										10,700.00		14,300.00
以后年度	21,010.50						21,010.50						

（三）项目实施安排

建设周期为 2022-2025 年，项目于 2022 年 12 月开工，2025 年 12 月全面完工，建设内容包括：

广东连州产业转移工业园扩园提质项目：1. 新建、改建园区内市政道路约 8 条，合计约 4km，迁移优化园区范围内的电力线路以及通信线路；2. 升级改造 2 座污水处理厂并完善好相关配套设施；对园区内的市政给排水管网进行升级改造，其中新建 DN1000 雨水管网约 400m，DN400 污水管网约 1540m，DN600 污水管网约 2045.5m，DN300 压力钢管约 2640m；3. 开展园区水土保持、边坡防护以及新开发片区“三通一平”合计约 1350 亩。

连州市循环经济环保园入园道路建设项目：项目位于连州市富兴环保砖厂至循环经济环保园之间，建设一条长约 420 米，路面宽度为 6.5 米的入园道路和一条长约 270 米，宽约 2 米的排洪渠。

（四）债券资金用途

本项目本次计划申请专项债券 10,700.00 万元，主要用于项目工程。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款、工程其他费用	10,700.00
合计	10,700.00

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

1-1 项目地块出让收入

为了建设清远市的基础建设，完善清远市基础配套设施，提升地块的价值，根据清远市国土自然资源局的评估，本次广东连州产业转移工业园扩园提质工程对 B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03 地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、XT-2022-03 地块的价值提升能起到较大作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政资金，由财政统筹使用，所以本项目用 B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03 地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、XT-2022-03 地块的出让收益与融资进行自求平衡评价。

根据广东国政土地房地产评估测绘有限公司对本地块出具的土地估价报告，估价期评估的总地价为 31887.95 元。清远市 2019-2021 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.30%、3.80%和 8.1%，近三年平均增速 6.07%，此次预测

按照近三年平均增速与 2021 年预计增速孰低计算土地价格的
增长，即增速为 6.07%。

2、地块出让产生的净现金流入

B-01-04 地块、B-01-11 地块、B-01-06 地块、B-01-13 地块、
B-02-05 地块、MZ-01-33 地块、14-06 地块、09-04-01 地块、15-07-03
地块、15-07-03 地块、XT-2022-01 地块、XT-2022-02 地块、
XT-2022-03 地块，假设自融资开始日起第 30 年开始土地挂牌交
易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的
审核，分别以近三年 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计
算土地价格的增长，以融资开始日起第 30 年末土地挂牌交易的
现金流入，考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，
按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入
评价说明”中土地出让收入预测表 30 年数据计算，可用于资金
平衡土地相关收益情况如下：

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

项目地块名称	按GDP增速孰低 值的100%	按GDP增速孰低值 的90%	按GDP增速孰低值 的80%
B-01-04地块	9,574.78	8,094.33	6,855.60
B-01-11地块	23,096.44	19,526.16	16,538.81
B-01-06地块	6,724.34	5,681.05	4,808.10
B-01-13地块	7,064.94	5,968.81	5,051.65
B-02-05地块	3,970.09	3,354.10	2,838.68

MZ-01-33地块	14,521. 67	12,268. 11	10,382. 50
14-06地块	14,605. 22	12,348. 52	10,460. 28
09-04-01地块	3,542. 80	2,992. 98	2,532. 94
15-07-03地块	1,507. 99	1,273. 96	1,078. 14
15-07-03地块	11,337. 83	9,578. 36	8,106. 17
XT-2022-01地块	9,661. 52	8,161. 94	6,907. 20
XT-2022-02地块	16,057. 66	13,565. 33	11,479. 92
XT-2022-03地块	1,428. 83	1,207. 04	1,021. 46
合计	123,094. 12	104,020. 71	88,061. 46

1-2 项目自身收入

根据广东连州产业转移工业园扩园提质工程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租金收入。

厂房出租面积约 36000 m²，每月每平方米租金为 11.5 元，每年按 5%涨价。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	租金收入	合计
第一年		
第二年	496. 80	496. 80
第三年	521. 64	521. 64
第四年	547. 72	547. 72
第五年	575. 11	575. 11
第六年	603. 86	603. 86
第七年	634. 06	634. 06
第八年	665. 76	665. 76
第九年	699. 05	699. 05
第十年	734. 00	734. 00
第十一年	770. 70	770. 70

年度	租金收入	合计
第十二年	809.23	809.23
第十三年	849.70	849.70
第十四年	892.18	892.18
第十五年	936.79	936.79
第十六年	983.63	983.63
第十七年	1,032.81	1,032.81
第十八年	1,084.45	1,084.45
第十九年	1,138.67	1,138.67
第二十年	1,195.61	1,195.61
第二十一年	1,255.39	1,255.39
第二十二年	1,318.16	1,318.16
第二十三年	1,384.07	1,384.07
第二十四年	1,453.27	1,453.27
第二十五年	1,525.93	1,525.93
第二十六年	1,602.23	1,602.23
第二十七年	1,682.34	1,682.34
第二十八年	1,766.46	1,766.46
第二十九年	1,854.78	1,854.78
第三十年	1,947.52	1,947.52
合计	30,961.92	30,961.92

2. 项目成本及相关税费

根据可行性研究报告可知本项目建成正式运营后主要支出包括道路正常年养护费用、园区综合管理费用。

（1）道路正常年养护费用

道路正常年养护费用来源依据（含当地政府颁布的收费单价政策和数量来源依据）列示，每年费用按照道路建设投资的 1% 计列。项目道路投资约 56230.15 万元，道路正常年养护费用 = $56230.15 \times 1\% = 562.3$ （万元）。

(2) 园区综合管理费用

园区综合管理费用来源依据（含当地政府颁布的收费单价政策和数量来源依据）列示。园区综合管理费包括物业管理费用、用人工资及福利费、招商引资营销费等方面的综合支出。物业管理费按照厂房出租面积 3 元/m²计算，每年递增 5%；用人工资及福利费按照年均 30 万元计算，每年递增 5%；招商引资营销费按照厂房出租收益的 5%计算，每年递增 5%；即运营期第一年园区综合管理费用

$=36000 \times 3 / 10000 + 30 + 26000 \times 11.5 \times 5\% / 10000 = 42.3$ (万元)，往后年份每年递增 5%。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	道路正常年养护费用	园区综合管理费用	合计
第一年			
第二年	562.30	42.30	604.60
第三年	562.30	44.42	606.72
第四年	562.30	46.64	608.94
第五年	562.30	48.97	611.27
第六年	562.30	51.42	613.72
第七年	562.30	53.99	616.29
第八年	562.30	56.69	618.99
第九年	562.30	59.52	621.82
第十年	562.30	62.50	624.80
第十一年	562.30	65.62	627.92
第十二年	562.30	68.90	631.20
第十三年	562.30	72.35	634.65
第十四年	562.30	75.96	638.26
第十五年	562.30	79.76	642.06

年度	道路正常年养护费用	园区综合管理费用	合计
第十六年	562.30	83.75	646.05
第十七年	562.30	87.94	650.24
第十八年	562.30	92.34	654.64
第十九年	562.30	96.95	659.25
第二十年	562.30	101.80	664.10
第二十一年	562.30	106.89	669.19
第二十二年	562.30	112.23	674.53
第二十三年	562.30	117.85	680.15
第二十四年	562.30	123.74	686.04
第二十五年	562.30	129.93	692.23
第二十六年	562.30	136.42	698.72
第二十七年	562.30	143.24	705.54
第二十八年	562.30	150.40	712.70
第二十九年	562.30	157.92	720.22
第三十年	562.30	165.82	728.12
合计	16,306.70	2,636.26	18,942.96

3. 项目损益情况

根据上述测算，广东连州产业转移工业园扩园提质工程在债券存续期内的项目营运收益为 12,018.96 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			
第二年	496.80	604.60	-107.80
第三年	521.64	606.72	-85.08
第四年	547.72	608.94	-61.22
第五年	575.11	611.27	-36.16
第六年	603.86	613.72	-9.86
第七年	634.06	616.29	17.77
第八年	665.76	618.99	46.77
第九年	699.05	621.82	77.23
第十年	734.00	624.80	109.20
第十一年	770.70	627.92	142.78

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第十二年	809.23	631.20	178.03
第十三年	849.70	634.65	215.05
第十四年	892.18	638.26	253.92
第十五年	936.79	642.06	294.73
第十六年	983.63	646.05	337.58
第十七年	1,032.81	650.24	382.57
第十八年	1,084.45	654.64	429.81
第十九年	1,138.67	659.25	479.42
第二十年	1,195.61	664.10	531.51
第二十一年	1,255.39	669.19	586.20
第二十二年	1,318.16	674.53	643.63
第二十三年	1,384.07	680.15	703.92
第二十四年	1,453.27	686.04	767.23
第二十五年	1,525.93	692.23	833.70
第二十六年	1,602.23	698.72	903.51
第二十七年	1,682.34	705.54	976.80
第二十八年	1,766.46	712.70	1,053.76
第二十九年	1,854.78	720.22	1,134.56
第三十年	1,947.52	728.12	1,219.40
合计	30,961.92	18,942.96	12,018.96

(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：

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

金额单位:人民币万元

年度	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	10,600.00	8,661.30	19,261.30			
第一年		1,050.00	1,050.00	0.00		0.00
第二年		1,050.00	1,050.00	-107.80		-107.80
第三年		1,050.00	1,050.00	-85.08		-85.08
第四年		1,050.00	1,050.00	-61.22		-61.22
第五年		1,050.00	1,050.00	-36.16		-36.16
第六年		1,050.00	1,050.00	-9.86		-9.86
第七年		1,050.00	1,050.00	17.77		17.77
第八年		1,050.00	1,050.00	46.77		46.77
第九年		1,050.00	1,050.00	77.23		77.23
第十年		1,050.00	1,050.00	109.20	123,094.12	123,203.32
第十一年		1,050.00	1,050.00	142.78		142.78
第十二年		1,050.00	1,050.00	178.03		178.03
第十三年		1,050.00	1,050.00	215.05		215.05
第十四年		1,050.00	1,050.00	253.92		253.92
第十五年		1,050.00	1,050.00	294.73		294.73
第十六年		1,050.00	1,050.00	337.58		337.58
第十七年		1,050.00	1,050.00	382.57		382.57
第十八年		1,050.00	1,050.00	429.81		429.81
第十九年		1,050.00	1,050.00	479.42		479.42
第二十年		1,050.00	1,050.00	531.51		531.51
第二十一年		1,050.00	1,050.00	586.20		586.20
第二十二年		1,050.00	1,050.00	643.63		643.63
第二十三年		1,050.00	1,050.00	703.92		703.92
第二十四年		1,050.00	1,050.00	767.23		767.23
第二十五年		1,050.00	1,050.00	833.70		833.70
第二十六年		1,050.00	1,050.00	903.51		903.51
第二十七年		1,050.00	1,050.00	976.80		976.80
第二十八年		1,050.00	1,050.00	1,053.76		1,053.76
第二十九年		1,050.00	1,050.00	1,134.56		1,134.56

第三十年	25,000.00	1,050.00	26,050.00	1,219.40		1,219.40
合计	35,600.00	40,161.30	75,761.30	12,018.96	123,094.12	135,113.08
本息覆盖倍数	1.78					

(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 增速孰低值的 90%比例和项目自身收益的 90%计算收益情况下对项目债券总融资本息覆盖倍数预测表

金额单位：人民币万元

年度	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	10,600.00	8,661.30	19,261.30			
第一年		1,050.00	1,050.00	0.00		0.00
第二年		1,050.00	1,050.00	-97.02		-97.02
第三年		1,050.00	1,050.00	-76.57		-76.57
第四年		1,050.00	1,050.00	-55.10		-55.10
第五年		1,050.00	1,050.00	-32.54		-32.54
第六年		1,050.00	1,050.00	-8.87		-8.87
第七年		1,050.00	1,050.00	15.99		15.99
第八年		1,050.00	1,050.00	42.09		42.09
第九年		1,050.00	1,050.00	69.51		69.51
第十年		1,050.00	1,050.00	98.28	104,020.71	104,118.99
第十一年		1,050.00	1,050.00	128.50		128.50
第十二年		1,050.00	1,050.00	160.23		160.23
第十三年		1,050.00	1,050.00	193.55		193.55
第十四年		1,050.00	1,050.00	228.53		228.53
第十五年		1,050.00	1,050.00	265.26		265.26
第十六年		1,050.00	1,050.00	303.82		303.82

第十七年		1,050.00	1,050.00	344.31		344.31
第十八年		1,050.00	1,050.00	386.83		386.83
第十九年		1,050.00	1,050.00	431.48		431.48
第二十年		1,050.00	1,050.00	478.36		478.36
第二十一年		1,050.00	1,050.00	527.58		527.58
第二十二年		1,050.00	1,050.00	579.27		579.27
第二十三年		1,050.00	1,050.00	633.53		633.53
第二十四年		1,050.00	1,050.00	690.51		690.51
第二十五年		1,050.00	1,050.00	750.33		750.33
第二十六年		1,050.00	1,050.00	813.16		813.16
第二十七年		1,050.00	1,050.00	879.12		879.12
第二十八年		1,050.00	1,050.00	948.38		948.38
第二十九年		1,050.00	1,050.00	1,021.10		1,021.10
第三十年	25,000.00	1,050.00	26,050.00	1,097.46		1,097.46
合计	35,600.00	40,161.30	75,761.30	10,817.06	104,020.71	114,837.77
本息覆盖倍数	1.52					

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

金额单位:人民币万元

年度	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	10,600.00	8,661.30	19,261.30			
第一年		1,050.00	1,050.00	0.00		0.00
第二年		1,050.00	1,050.00	-86.24		-86.24
第三年		1,050.00	1,050.00	-68.06		-68.06
第四年		1,050.00	1,050.00	-48.98		-48.98
第五年		1,050.00	1,050.00	-28.93		-28.93
第六年		1,050.00	1,050.00	-7.89		-7.89
第七年		1,050.00	1,050.00	14.22		14.22
第八年		1,050.00	1,050.00	37.42		37.42
第九年		1,050.00	1,050.00	61.78		61.78
第十年		1,050.00	1,050.00	87.36	88,061.46	88,148.82
第十一年		1,050.00	1,050.00	114.22		114.22
第十二年		1,050.00	1,050.00	142.42		142.42
第十三年		1,050.00	1,050.00	172.04		172.04

第十四年		1,050.00	1,050.00	203.14		203.14
第十五年		1,050.00	1,050.00	235.78		235.78
第十六年		1,050.00	1,050.00	270.06		270.06
第十七年		1,050.00	1,050.00	306.06		306.06
第十八年		1,050.00	1,050.00	343.85		343.85
第十九年		1,050.00	1,050.00	383.54		383.54
第二十年		1,050.00	1,050.00	425.21		425.21
第二十一年		1,050.00	1,050.00	468.96		468.96
第二十二年		1,050.00	1,050.00	514.90		514.90
第二十三年		1,050.00	1,050.00	563.14		563.14
第二十四年		1,050.00	1,050.00	613.78		613.78
第二十五年		1,050.00	1,050.00	666.96		666.96
第二十六年		1,050.00	1,050.00	722.81		722.81
第二十七年		1,050.00	1,050.00	781.44		781.44
第二十八年		1,050.00	1,050.00	843.01		843.01
第二十九年		1,050.00	1,050.00	907.65		907.65
第三十年	25,000.00	1,050.00	26,050.00	975.52		975.52
合计	35,600.00	40,161.30	75,761.30	9,615.17	88,061.46	97,676.63
本息覆盖倍数	1.29					

综上所述，预计广东连州产业转移工业园扩园提质工程预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.29，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

广东连州产业转移工业园扩园提质工程，以前年度已安排专项债券资金共计 10,600.00 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	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（七期）	30年	3.34%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00

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)
2	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	2,200.00
3	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	400.00
4	2024年1月	2024年广东省政府专项债券（五期）	30年	3.34 %	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
5	2024年8月	2024年广东省政府专项债券（六十五期）	30年	2.41 %	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
6	2024年11月	由2024年广东省政府专项债券（十七期）连州市城西北新区开发教育配套工程调入	30年	2.67 %	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
7	2024年11月	2024年广东省政府专项债券（七十一期）连州市粮食物资应急仓储设施及绿色仓储功能提升工程调入	15年	2.17 %	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
合计						10,600.00

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 25,000.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（七期）10,700.00 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 14,300.00 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

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	1,000.00	1,000.00		3.34%	1,002.00	2,002.00
已融资	2,200.00	2,200.00		3.10%	2,046.00	4,246.00
已融资	400.00	400.00		2.99%	358.80	758.80
已融资	1,000.00	1,000.00		3.34%	1,002.00	2,002.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.41%	723.00	1,723.00
已融资	4,000.00	4,000.00		2.67%	3,204.00	7,204.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.17%	325.50	1,325.50
第一年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第三年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第四年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第五年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第六年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第七年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第八年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第九年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十一年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十二年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十三年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十四年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十五年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十六年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十七年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十八年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第十九年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十一年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十二年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十三年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十四年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十五年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十六年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十七年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00

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
第二十八年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第二十九年	25,000.00		25,000.00	4.20%	1,050.00	1,050.00
第三十年	25,000.00	25,000.00		4.20%	1,050.00	26,050.00
合计		35,600.00			40,161.30	75,761.30

(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

连州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。

清远民族工业园管理委员会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。

清远民族工业园管理委员会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。