

2025 年广东省政府专项债券（六期）

连州市城西商务区配套基础设施项目

募投报告

实施单位盖章：连州市嘉润投资集团有限公司



主管部门盖章：连州市国有资产监督管理局



市（县、区）财政局盖章：连州市财政局



2025 年 1 月

## 目录

<b>一、项目基本情况</b>	<b>1</b>
（一）项目所处区域财政经济情况	1
（二）本地社会发展规划和行业相关规划	1
（三）项目情况	2
（四）项目立项情况或实施依据	3
（五）责任主体	4
<b>二、项目实施重要性和经济社会效益分析</b>	<b>4</b>
（一）重要性分析：	5
（二）经济效益分析：	5
（三）社会效益分析：	6
<b>三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划</b>	<b>6</b>
（一）投资估算	6
（二）筹措方案	8
（三）项目实施安排	11
（四）债券资金用途	12
<b>四、项目收益与融资平衡情况</b>	<b>13</b>
（一）项目预期成本收益	13
1. 项目收入测算	13
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	16
（三）总体评价	18
<b>五、专项债券管理</b>	<b>20</b>
（一）债券资金概况	20
（二）债券资金管理	23
（三）职责分工	24
<b>六、项目风险控制</b>	<b>25</b>
（一）潜在风险及控制措施	25
（二）还款保障措施	31
<b>七、其他需要说明事项</b>	<b>32</b>

## 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

1、推进保障性安居工程建设，改善住房困难群众居住条件的需要

习近平总书记在庆祝改革开放 40 周年大会上指出，“40 年来，我们始终坚持在发展中保障和改善民生”“建成了包括养老、医疗、低保、住房在内的世界最大的社会保障体系”。“住有所居，安居宜居”是万千家庭的共同心愿。以习近平新时代中国特

色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，认真落实国家、省关于推进城镇老旧小区改造的有关部署和要求，不断改善老旧小区环境和品质，提升人民群众的获得感、幸福感和安全感。

## 2、进一步提升城市形象的需要

进一步改善老旧小区居住环境，改善城市人居环境，完善城市功能，既加强了文明城市的建设，又让创文工作取得更好的成效，更提升城市新形象。

## 3、统筹推进新老城区海绵城市建设的需要

根据《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）的文件精神，海绵城市是指通过加强城市规划建设管理，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

## （三）项目情况

项目位于清远市连州市连州镇城西片区，项目包括连州市城西农民安置小区建设项目，连州市清风楼安置小区建设项目，连州市冈溪路扩建工程，连州市顺盈广场市政供水管网建设工程，连州市东华路至东源路市政道路建设工程共5个子项目，本项目为完善以顺盈商业广场及大周商贸城为中心的城西商务区的配套基础设施，主要包括 1.新建雨水管网 4160 米，污水管网 3580

米，给水管网 3620 米；2.新建、扩建园区内配套道路约 2 条，合计约 3797 米，沥青路面 55353 平方米；3.新建综合服务配套组团建筑面积约 165422 平方米，其中物业管理用房 716 平方米，智慧停车位约 1500 个（含充电桩）。

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

通过《连州市第十五届人民政府第 80 次常务会议纪要〔2021〕7 号》和《中共连州市委常委会会议纪要十三届〔2021〕第 18 期》的同意。

本项目取得了连州市发展和改革局《关于对《关于连州市农民安置小区建设项目购地款纳人总投资的函》；

本项目取得了连州市发展和改革局《关于调整连州市城西农民安置小区建设项目资金来源及建设内容的批复》（连发改行〔2022〕125 号）；

本项目取得了连州市发展和改革局《连州市清风楼安置小区建设项目可行性研究报告的批复》（连发改行〔2022〕93 号）；

本项目取得了连州市发展和改革局《连州市清风楼安置小区建设项目可行性研究报告的批复》（连发改行〔2022〕93 号）；

本项目取得了连州市发展和改革局《关于连州市顺盈广场市政供水管网建设工程项目的批复》（连发改行〔2021〕3 号）；

本项目取得了连州市发展和改革局《关于连州市东华路至东源路市政道路建设工程的批复》（连发改行〔2022〕56号）；

本项目取得了连州市发展和改革局《关于连州市冈溪路扩建工程可行性研究报告的批复》（连发改行〔2020〕25号）。

本项目取得了连州市发展和改革局《关于调整连州市清风楼安置小区建设项目建设内容和投资规模的批复》（连发改行〔2023〕69号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位为连州市嘉润投资集团有限公司，机构详细信息如下表：

名称	连州市嘉润投资集团有限公司
统一社会信用代码	91441882070270954U
机构地址	连州市连州镇联壁路38号
负责人	欧阳宇
机构性质	有限责任公司（国有独资）

2. 本项目主管部门为：连州市国有资产监督管理局

名称	连州市国有资产监督管理局
统一社会信用代码	11441882MB2D463118
机构地址	连州市良江路3号
负责人	曾庆东
机构性质	机关

3. 本项目资产管理部门为：连州市国有资产监督管理局

连州市城西商务区配套基础设施项目建设完成形成资产后，连州市国有资产监督管理局为资产的责任部门，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：

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展思想，认真落实国家、省关于推进城镇老旧小区改造的有关部署和要求，不断改善老旧小区环境和品质，提升人民群众的获得感、幸福感和安全感。落实习近平总书记关于加快老旧小区改造的重要指示精神和国务院关于推进城镇老旧小区改造重大民生工程和发展工程的要求，推进老旧小区配套基础设施整体改造提升，重点打通老旧小区雨污管网接驳的最后“一百米”，对老旧小区敷设雨污接驳管网，接入污水主管网，实现雨污分流全覆盖。以及对小区消防设施设备升级改造、增设或改建立体机械停车位、加装小区视频监控系统、小区区间道路铺装、增设或升级小区区间道路和小区建筑外立面修缮等一系列便民设施。

### （二）经济效益分析：

本项目的建设将推进城乡基础设施和城市功能建设，通过城市的更新和改造，来调整我们的城市布局，提升城市结构，促进产业结构的调整，创造更多的经济效益。

### （三）社会效益分析：

连州市城西商务区配套基础设施项目是城市可持续发展中的一项重要工作，有助于促进节能减排，改善城市生活环境、营造美丽市容，还有助于提升城市形象、增强城市竞争力。

## 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

本投资估算的编制主要依据国家关于可行性研究投资估算编制办法等文件的要求和深度进行，同时参考广东省建设工程综合定额、建设工程技术经济指标、建设工程材料指导价格，以及同类工程的造价分析计算。投资估算中的有关税费根据国家现行有关规定进行取值。采用人民币为估算币值。

投资估算编制依据包括以下几个方面：

- （1）方案设计及有关图纸和技术资料；
- （2）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2018）；
- （3）国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （4）《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第205号）；
- （5）《广东省建设工程计价依据（2018）》；
- （6）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）；
- （7）《广东省安装工程综合定额（2019）》；



(8) 《项目决策分析与评价》(2021 修订版);

(9) 《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283 号);

(10) 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);

(11) 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);

(12) 《工程勘察设计收费导则(第二版)》(粤勘设协字[2021]2 号);

(13) 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

(14) 《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函[2011]742 号);

(15) 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号);

(16) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号);

(17) 2022 年上半年度连州市建材市场价格。

## 2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	子项目名称	投资估算金额(万元)
----	-------	------------

1	连州市城西农民安置小区建设项目	70,690.7292
2	连州市清风楼安置小区建设项目	6,588.23
3	连州市冈溪路扩建工程	5,798.51
4	连州市顺盈广场市政供水管网建设工程	702.43
5	连州市东华路至东源路市政道路建设工程	255.00
项目总投资		84,034.8992

## （二）筹措方案

### 1. 市场化融资资金筹措：

无市场化融资。

### 2. 地方政府债券资金筹措：

#### 1) 存量债券资金列式

连州市城西商务区配套基础设施项目，以前年度已安排专项债券资金共计 24,161.00 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	2023年08月	2023年广东省政府专项债券（五十四期）	20年	3.00%	每半年支付利息，到期还本	13,000.00
2	2023年11月调整	2023年广东省政府专项债券（五十四期）	20年	3.00%	每半年支付利息，到期还本	1,409.00
3	2023年11月调整	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	1,400.00
4	2023年11月调整	2023年广东省政府专项债券（五十期）	10年	2.70%	每半年支付利息，到期还本	163.00
5	2023年11月调整	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	189.00
6	2024年03月	2024年广东省政府专项债券（十六期）	20年	2.67%	每半年支付利息，到期还本	1,100.00

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05月	2024年广东省政府专项债券(二十五期)	20年	2.62%	每半年支付利息, 到期还本	1,900.00
8	2024年08月	2024年广东省政府专项债券(六十四期)	20年	2.39%	每半年支付利息, 到期还本	1,000.00
9	2024年09月	2024年广东省政府专项债券(七十二期)	20年	2.21%	每半年支付利息, 到期还本	4,000.00
合计						24,161.00

## 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 30,000.00 万元;

其中: 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券(六期) 3,000.00 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 27,000.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 10,039.00 万元。

## 3. 非融资资金筹措:

本项目财政性资金 19,834.8992 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	84,034.89 92	24,161.0 0				19,834.8 992				3,000.00	24,161.00	37,039.00
2023 年	16,161.00	16,161.0 0									16,161.00	
2024 年	8,000.00	8,000.00									8,000.00	
2025 年	30,000.00									3,000.00		27,000.00
以后年 度	29,873.89 92					19,834.8 992						10,039.00

### （三）项目实施安排

连州市城西农民安置小区建设项目，项目已于2021年1月19日取得市自然资源局用地预审和选址意见书，4月14日通过连州市人民政府常务会议，4月27日通过中共连州市委常委会会议，6月2日取得市发改局立项批复，6月8日取得市发改局概算审核批复，10月8日取得市住建局初步设计审查批复，9月10日在市交易中心挂网，10月14日完成项目招标工作，10月15日与中标单位签订合同，正式启动项目建设。项目目前正在进行场地平整和施工图设计。

连州市清风楼安置小区建设项目，主要建设内容为安置楼和停车库以及配套基础设施，其中拟建设16层安置楼一栋，2层停车库一座，3层停车库一座，共设置停车位共800个，总建筑面积34650平方米。该项目前期手续已完成可行性研究报告、社会风险稳定性评估报告。项目计划开工时间为2022年10月，计划竣工时间为2024年9月。

连州市冈溪路扩建工程，连州市冈溪路扩建工程起点位于城北桥北桥头，经过鸬鹚咀、俞屋寨、下穿清连高速、连州市慢性病防治院、北苑村，终点接良江加油站附近。设计道路等级为城市次干路，设计速度为30Km/h；道路长度为3480米；沥青混凝土路面面积52500平方米，雨水主管长度为4160米，污水主管长度为3580米；绿化工程长度为3480米，交通工程长度为3480

米。项目已完成可行性研究报告编制、勘探、初步设计、公开招投标等工作。项目已于 2020 年 7 月 12 日开工，2024 年 12 月 30 日竣工。

连州市顺盈广场市政供水管网建设工程，上河路（西兴南路至良江路）路段、连龙路（星子西路至连州大道）路段、连江路铺设给水管和布置消防栓等供水配套设施。其中，上河路给水管道总 650m，管径 DN600；连龙路（星子西路至连州大道）给水管道总长 1270m，管径 DN300、DN600；连江路给水管道总长 1700m，管径 DN200。该项目前期手续已完成、于 2021 年 1 月 11 日完成立项批复（连发改行〔2021〕3 号）。目前已完成工程量 60%。项目开工时间为 2021 年 3 月 23 日，竣工时间为 2023 年 12 月 30 日。

连州市东华路至东源路市政道路建设工程，本项目为新建市政道路全长 317 米，路宽 9 米，设置双向两车道，建设内容包括路面升级改造，铺设人行道，配套路灯，绿化等市政设施。于 2022 年 7 月 20 日完成立项批复（连发改行[2022]56 号）。目前已进场施工，竣工时间为 2023 年 7 月 30 日。

#### （四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于连州市城西商务区配套基础设施项目建设的工程款

#### 专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款	3,000.00
合计	3,000.00

#### 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

本项目建成正式运营后主要收入包括商铺出租收入、停车位收入、广告牌收入、幼儿园出租收入。

##### （1）商铺出租收入

全部安置小区共有商铺 240 间，按每间 3000 元/月出租，年收入约为 864 万元，预计每三年按 6%增长。

##### （2）停车位收入

连州市城西商务区配套基础设施项目范围内可建成停车位约 2500 个，平均 80 元/天，年收入约为 7300 万元/年，预计每三年按 6%增长。

##### （3）广告牌收入

连州市城西商务区配套基础设施项目建设小区及沿线道路可安装广告牌约 150 个，平均 10 万/年，年收入约为 1500 万元，预计每三年按 6%增长。

##### （4）幼儿园出租收入

幼儿园总建筑面积约为 2000 平方米，整体出租，出租费用按照 120 元/月/平方米，年收入约为 288 万元，预计每三年按 6% 增长。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	商铺出租收入	停车位收入	广告牌收入	幼儿园出租收入	合计
第一年	864.00	7,300.00	1,500.00	288.00	9,952.00
第二年	864.00	7,300.00	1,500.00	288.00	9,952.00
第三年	864.00	7,300.00	1,500.00	288.00	9,952.00
第四年	915.84	7,738.00	1,590.00	305.28	10,549.12
第五年	915.84	7,738.00	1,590.00	305.28	10,549.12
第六年	915.84	7,738.00	1,590.00	305.28	10,549.12
第七年	970.79	8,202.28	1,685.40	323.60	11,182.07
第八年	970.79	8,202.28	1,685.40	323.60	11,182.07
第九年	970.79	8,202.28	1,685.40	323.60	11,182.07
第十年	1,029.04	8,694.42	1,786.52	343.01	11,852.99
第十一年	1,029.04	8,694.42	1,786.52	343.01	11,852.99
第十二年	1,029.04	8,694.42	1,786.52	343.01	11,852.99
第十三年	1,090.78	9,216.08	1,893.72	363.59	12,564.17
第十四年	1,090.78	9,216.08	1,893.72	363.59	12,564.17
第十五年	1,090.78	9,216.08	1,893.72	363.59	12,564.17
第十六年	1,156.23	9,769.05	2,007.34	385.41	13,318.02
第十七年	1,156.23	9,769.05	2,007.34	385.41	13,318.02
第十八年	1,156.23	9,769.05	2,007.34	385.41	13,318.02
第十九年	1,225.60	10,355.19	2,127.78	408.53	14,117.10
第二十年	1,225.60	10,355.19	2,127.78	408.53	14,117.10
合计	20,531.23	173,469.86	35,644.49	6,843.74	236,489.31

## 2. 项目成本及相关税费

本项目建成正式运营后主要收入包括人员经费、维护费、其他费用。

### (1) 人员经费



项目完工后预计每年人员工资福利费为 2500 万元，预计每三年按 6%增长。

## （2）维护费

预计年维护费为 260.85 万元，预计每三年按 6%增长。

## （3）其他费用

每年其他费用预计为 86.95 万元，预计每三年按 6%增长。

### 成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员经费	维护费	其他费用	合计
第一年	2,500.00	260.85	86.95	2,847.80
第二年	2,500.00	260.85	86.95	2,847.80
第三年	2,500.00	260.85	86.95	2,847.80
第四年	2,650.00	276.50	92.17	3,018.67
第五年	2,650.00	276.50	92.17	3,018.67
第六年	2,650.00	276.50	92.17	3,018.67
第七年	2,809.00	293.09	97.70	3,199.79
第八年	2,809.00	293.09	97.70	3,199.79
第九年	2,809.00	293.09	97.70	3,199.79
第十年	2,977.54	310.68	103.56	3,391.78
第十一年	2,977.54	310.68	103.56	3,391.78
第十二年	2,977.54	310.68	103.56	3,391.78
第十三年	3,156.19	329.32	109.77	3,595.28
第十四年	3,156.19	329.32	109.77	3,595.28
第十五年	3,156.19	329.32	109.77	3,595.28
第十六年	3,345.56	349.08	116.36	3,811.00
第十七年	3,345.56	349.08	116.36	3,811.00
第十八年	3,345.56	349.08	116.36	3,811.00
第十九年	3,546.30	370.02	123.34	4,039.66
第二十年	3,546.30	370.02	123.34	4,039.66
合计	1,445.16	6,198.58	2,066.19	67,672.25

### 3. 项目损益情况

根据上述测算，连州市城西商务区配套基础设施项目在债券存续期内的项目营运收益为 168,817.06 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	9,952.00	2,847.80	7,104.20
第二年	9,952.00	2,847.80	7,104.20
第三年	9,952.00	2,847.80	7,104.20
第四年	10,549.12	3,018.67	7,530.45
第五年	10,549.12	3,018.67	7,530.45
第六年	10,549.12	3,018.67	7,530.45
第七年	11,182.07	3,199.79	7,982.28
第八年	11,182.07	3,199.79	7,982.28
第九年	11,182.07	3,199.79	7,982.28
第十年	11,852.99	3,391.78	8,461.22
第十一年	11,852.99	3,391.78	8,461.22
第十二年	11,852.99	3,391.78	8,461.22
第十三年	12,564.17	3,595.28	8,968.89
第十四年	12,564.17	3,595.28	8,968.89
第十五年	12,564.17	3,595.28	8,968.89
第十六年	13,318.02	3,811.00	9,507.02
第十七年	13,318.02	3,811.00	9,507.02
第十八年	13,318.02	3,811.00	9,507.02
第十九年	14,117.10	4,039.66	10,077.44
第二十年	14,117.10	4,039.66	10,077.44
合计	236,489.31	67,672.25	168,817.06

### （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	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	9,952.00	1,621.58	2,847.80	5,482.62	5,482.62
第二年	9,952.00	1,621.58	2,847.80	5,482.62	10,965.24
第三年	9,952.00	1,621.58	2,847.80	5,482.62	16,447.86
第四年	10,549.12	1,621.58	3,018.67	5,908.87	22,356.73
第五年	10,549.12	1,621.58	3,018.67	5,908.87	28,265.61
第六年	10,549.12	1,621.58	3,018.67	5,908.87	34,174.48
第七年	11,182.07	1,621.58	3,199.79	6,360.70	40,535.18
第八年	11,182.07	1,621.58	3,199.79	6,360.70	46,895.88
第九年	11,182.07	1,621.58	3,199.79	6,360.70	53,256.58
第十年	11,852.99	1,621.58	3,391.78	6,839.64	60,096.21
第十一年	11,852.99	1,621.58	3,391.78	6,839.64	66,935.85
第十二年	11,852.99	1,621.58	3,391.78	6,839.64	73,775.49
第十三年	12,564.17	1,621.58	3,595.28	7,347.31	81,122.80
第十四年	12,564.17	1,621.58	3,595.28	7,347.31	88,470.11
第十五年	12,564.17	1,621.58	3,595.28	7,347.31	95,817.41
第十六年	13,318.02	1,621.58	3,811.00	7,885.44	103,702.86
第十七年	13,318.02	1,621.58	3,811.00	7,885.44	111,588.30
第十八年	13,318.02	1,621.58	3,811.00	7,885.44	119,473.74
第十九年	14,117.10	1,621.58	4,039.66	8,455.86	127,929.61
第二十年	14,117.10	73,345.79	4,039.66	-63,268.35	64,661.26
合计	236,489.31	104,155.80	67,672.25	64,661.26	64,661.26

## 2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至

第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

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	24,161.00	13,963.02	38,124.02		
第一年		1,621.58	1,621.58	7,104.20	
第二年		1,621.58	1,621.58	7,104.20	
第三年		1,621.58	1,621.58	7,104.20	
第四年		1,621.58	1,621.58	7,530.45	
第五年		1,621.58	1,621.58	7,530.45	
第六年		1,621.58	1,621.58	7,530.45	
第七年		1,621.58	1,621.58	7,982.28	
第八年		1,621.58	1,621.58	7,982.28	
第九年		1,621.58	1,621.58	7,982.28	
第十年		1,621.58	1,621.58	8,461.22	
第十一年		1,621.58	1,621.58	8,461.22	
第十二年		1,621.58	1,621.58	8,461.22	
第十三年		1,621.58	1,621.58	8,968.89	
第十四年		1,621.58	1,621.58	8,968.89	
第十五年		1,621.58	1,621.58	8,968.89	
第十六年		1,621.58	1,621.58	9,507.02	
第十七年		1,621.58	1,621.58	9,507.02	
第十八年		1,621.58	1,621.58	9,507.02	
第十九年		1,621.58	1,621.58	10,077.44	
第二十年	40,039.00	1,621.58	41,660.58	10,077.44	
合计	64,200.00	46,394.61	110,594.61	168,817.06	
本息覆盖倍数	1.53				

### （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	24,161.00	13,963.02	38,124.02		
第一年		1,621.58	1,621.58	6,393.78	
第二年		1,621.58	1,621.58	6,393.78	
第三年		1,621.58	1,621.58	6,393.78	
第四年		1,621.58	1,621.58	6,777.41	
第五年		1,621.58	1,621.58	6,777.41	
第六年		1,621.58	1,621.58	6,777.41	
第七年		1,621.58	1,621.58	7,184.05	
第八年		1,621.58	1,621.58	7,184.05	
第九年		1,621.58	1,621.58	7,184.05	
第十年		1,621.58	1,621.58	7,615.09	
第十一年		1,621.58	1,621.58	7,615.09	
第十二年		1,621.58	1,621.58	7,615.09	
第十三年		1,621.58	1,621.58	8,072.00	
第十四年		1,621.58	1,621.58	8,072.00	
第十五年		1,621.58	1,621.58	8,072.00	
第十六年		1,621.58	1,621.58	8,556.32	
第十七年		1,621.58	1,621.58	8,556.32	
第十八年		1,621.58	1,621.58	8,556.32	
第十九年		1,621.58	1,621.58	9,069.70	
第二十年	40,039.00	1,621.58	41,660.58	9,069.70	
合计	64,200.00	46,394.61	110,594.61	151,935.35	
本息覆盖倍数	1.37				

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	24,161.00	13,963.02	38,124.02		
第一年		1,621.58	1,621.58	5,683.36	
第二年		1,621.58	1,621.58	5,683.36	
第三年		1,621.58	1,621.58	5,683.36	
第四年		1,621.58	1,621.58	6,024.36	
第五年		1,621.58	1,621.58	6,024.36	
第六年		1,621.58	1,621.58	6,024.36	
第七年		1,621.58	1,621.58	6,385.82	
第八年		1,621.58	1,621.58	6,385.82	
第九年		1,621.58	1,621.58	6,385.82	
第十年		1,621.58	1,621.58	6,768.97	
第十一年		1,621.58	1,621.58	6,768.97	
第十二年		1,621.58	1,621.58	6,768.97	
第十三年		1,621.58	1,621.58	7,175.11	
第十四年		1,621.58	1,621.58	7,175.11	
第十五年		1,621.58	1,621.58	7,175.11	
第十六年		1,621.58	1,621.58	7,605.62	
第十七年		1,621.58	1,621.58	7,605.62	
第十八年		1,621.58	1,621.58	7,605.62	
第十九年		1,621.58	1,621.58	8,061.95	
第二十年	40,039.00	1,621.58	41,660.58	8,061.95	
合计	64,200.00	46,394.61	110,594.61	135,053.65	
本息覆盖倍数	1.22				

综上所述,预计连州市城西商务区配套基础设施项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.22,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

连州市城西商务区配套基础设施项目，以前年度已安排专项债券资金共计 24,161.00 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	2023年08月	2023年广东省政府专项债券（五十四期）	20年	3.00%	每半年支付利息，到期还本	13,000.00
2	2023年11月调整	2023年广东省政府专项债券（五十四期）	20年	3.00%	每半年支付利息，到期还本	1,409.00
3	2023年11月调整	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	1,400.00
4	2023年11月调整	2023年广东省政府专项债券（五十期）	10年	2.70%	每半年支付利息，到期还本	163.00
5	2023年11月调整	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	189.00
6	2024年03月	2024年广东省政府专项债券（十六期）	20年	2.67%	每半年支付利息，到期还本	1,100.00
7	2024年05月	2024年广东省政府专项债券（二十五期）	20年	2.62%	每半年支付利息，到期还本	1,900.00
8	2024年08月	2024年广东省政府专项债券（六十四期）	20年	2.39%	每半年支付利息，到期还本	1,000.00
9	2024年09月	2024年广东省政府专项债券（七十二期）	20年	2.21%	每半年支付利息，到期还本	4,000.00
合计						24,161.00

## 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 30,000.00 万元；

其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）3,000.00 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 27,000.00 万元。

以后年度计划安排专项债券资金 10,039.00 万元。

## 3. 还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为二十年，假设融资利率 4.05%，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	13,000.00	13,000.00		3.00%	7,800.00	20,800.00
已融资	1,409.00	1,409.00		3.00%	845.40	2,254.40
已融资	1,400.00	1,400.00		2.99%	1,255.80	2,655.80
已融资	163.00	163.00		2.70%	44.01	207.01
已融资	189.00	189.00		3.33%	188.81	377.81
已融资	1,100.00	1,100.00		2.67%	587.40	1,687.40
已融资	1,900.00	1,900.00		2.62%	995.60	2,895.60
已融资	1,000.00	1,000.00		2.39%	478.00	1,478.00
已融资	4,000.00	4,000.00		2.21%	1,768.00	5,768.00
第一年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第二年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第三年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第四年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第五年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第六年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第七年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第八年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第九年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十一年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十二年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十三年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十四年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十五年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十六年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十七年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第十八年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58



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
第十九年	40,039.00		40,039.00	4.05%	1,621.58	1,621.58
第二十年	40,039.00	40,039.00		4.05%	1,621.58	41,660.58
合计		64,200.00			46,394.61	110,594.61

## (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。

连州市国有资产监督管理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。

连州市嘉润投资集团有限公司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。

工资调整标准审核表

填报单位（盖章）：连州城市资产经营有限公司

序号	姓名	薪级	职务	基本工资	绩效工资	工龄工资	职务补贴	职称补贴	执业资格补贴	合计	备注
1	李惠娟	二薪级四薪档	办公室主任	4,626.00	514.00	360.00	500.00	-	-	6,000.00	
2	成芳	二薪级二薪档	职工	4,221.00	469.00	30.00	-	-	-	4,720.00	
3										-	
4										-	
合 计				8,847.00	983.00	390.00	500.00	-	-	10,720.00	
公司审核意见					负责股室意见				主管部门意见		

填表人：李惠娟

填报日期：2025年1月10日

工资调整标准审核表

填报单位（盖章）：连州城市资产经营有限公司

序号	姓名	薪级	职务	基本工资	绩效工资	工龄工资	职务补贴	职称补贴	执业资格补贴	合计	备注
1	李惠娟	二薪级四薪档	办公室主任	4,626.00	514.00	360.00	500.00	-	-	6,000.00	
2	成芳	二薪级二薪档	职工	4,221.00	469.00	30.00	-	-	-	4,720.00	
3										-	
4										-	
合 计				8,847.00	983.00	390.00	500.00	-	-	10,720.00	
公司审核意见					负责股室意见				主管部门意见		

填表人：李惠娟

填报日期：2025年1月10日

工资调整标准审核表

填报单位（盖章）：连州城市资产经营有限公司

序号	姓名	薪级	职务	基本工资	绩效工资	工龄工资	职务补贴	职称补贴	执业资格补贴	合计	备注
1	李惠娟	二薪级四薪档	办公室主任	4,626.00	514.00	360.00	500.00	-	-	6,000.00	
2	成芳	二薪级二薪档	职工	4,221.00	469.00	30.00	-	-	-	4,720.00	
3										-	
4										-	
合 计				8,847.00	983.00	390.00	500.00	-	-	10,720.00	
公司审核意见					负责股室意见				主管部门意见		

填表人：李惠娟

填报日期：2025年1月10日