

2025 年广东省政府专项债券（九期）
河源市江东新区公用事业有限公司
28,423.85 平方米用地土地储备专项债券项
目募投报告



实施单位盖章：河源市土地储备中心



主管部门盖章：河源江东新区自然资源和城乡建设局



财政局盖章：河源市江东新区财政局



日期：二〇二五年二月

目录

一、项目基本情况	2
(一) 项目所处区域财政经济情况	2
(二) 项目情况	2
(三) 项目立项情况或实施依据	4
(四) 项目主体	4
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、项目资金筹措方案及使用计划	5
(一) 投资估算	5
(二) 资金筹措方案	5
(三) 项目实施安排	6
(四) 资金使用计划	7
四、项目收益与融资平衡情况	7
(一) 项目预期收益	7
(二) 融资收益平衡情况	9
五、专项债券管理	13
(一) 债券资金概况	13
(二) 债券资金管理	13
(三) 职责分工	14
六、项目风险控制	14
(一) 潜在风险及控制措施	15
(二) 还款保障措施	15
七、其他需要说明事项	15

2025 年广东省政府专项债券（九期）
河源市江东新区公用事业有限公司 28,423.85 平方米用地
土地储备专项债券项目募投报告

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于广东省河源市江东新区。河源市为广东省地级市，位于广东省东北部、东江中上游，东接梅州市、汕尾市，南邻惠州市，西连韶关市、惠州市，北与江西省赣州市交界。全市面积 1.57 万平方公里。

河源市2022-2024年财政经济数据如下：

表1：河源市2022-2024年财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值(亿元)	1,294.57	1348.22	1407.72
一般预算收入(亿元)	71.64	72.90	76.04
政府性基金收入(亿元)	28.91	14.62	86.04
其中：国有土地出让收入(亿元)	23.23	10.03	4.62
政府性基金支出(亿元)	111.70	96.63	91.63
其中：国有土地出让支出(亿元)	24.71	14.53	16.26

（二）项目情况

1.项目实施地点

本项目位于广东省河源市江东新区。

2.现状及规划利用条件

拟收储的河源市江东新区公用事业有限公司用地，面积为28,423.85平方米。位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路北面的28,423.85平方米其他商服用地，土地现状为空地，出让合同编号为441602-2020-000466，出让土地面积为28,423.85平方米。该地块办理了两本不动产权证，分别为：粤(2020)河源市不动产权第0051651号，土地面积10,523.85平方米，粤(2020)河源市不动产权第

0051652号，土地面积为17,900.00平方米，合计28,423.85平方米。根据《建设用地规划许可证》（地字第441600202030374号、地字第441600202030375号），宗地建设规模：1.0 < 容积率 ≤ 2.5，建筑密度 ≤ 30%，绿地率 ≥ 30%。

3、项目预计回收价格及土地储备专项债券发债情况

根据广东启恒土地房地产资产评估咨询有限公司河源市分公司提供的《土地评估报告》，对拟收储的位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路北面地块28,423.85平方米进行市场价值评估，评估价值为11,341.00万元。

同时根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）第五条，土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成收回收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

根据出让合同（编号441602-2020-000466），土地出让价款为10,943.00万元，本次收储价格孰低确定为10,943.00万元，为具体发债安排如下：

表2：河源市江东新区公用事业有限公司28,423.85平方米用地
土地储备专项债券项目情况

项目概况			项目总投资 （万元）	计划发行 债券规模 （万元）	2024年及以 前年度专项 债券规模 （万元）	计划2025 年专项债 券规模 （万元）	计划以后 年度专项 债券规模 （万元）
项目 位置	项目内容	项目 类型					
项目 位于 广东省 河源市 江东 新区	项目建设内容包括： 拟回购河源市江东 新区公用事业有限 公司28,423.85平方 米用地，土地用途为 其他商服用地。项目 收益来源主要为土 地出让收入，是具 有一定收益的公益 性项目。	土地 储备	10,943.00	10,943.00	—	10,943.00	—

(三) 项目立项情况或实施依据

根据《河源市土地储备中心关于申请专项债券资金收回收购我区存量闲置土地的批复》文件，同意以协议收储的方式收回河源市江东新区公用事业有限公司名下28,423.85平方米及9,898.26平方米两宗国有建设用地使用权。由市土地储备中心与权利人签订国有建设用地使用权收储协议，委托第三方评估机构对地块现行土地价值进行评估。

(四) 项目主体

本项目实施单位为河源市土地储备中心，项目主管部门为河源江东新区自然资源和城乡建设局，统一社会信用代码114416003148610815，资产持有单位为河源市土地储备中心，具体详见下表。

表3：项目实施单位情况

名称	河源市土地储备中心
统一社会信用代码	12441600746294869K
机构地址	广东省河源市越王大道西侧商务小区内
负责人	陈志田
宗旨和业务范围	代表市政府组织实施市区土地储备，建立市政府土地储备库；负责储备土地（含依法征收的集体土地、收回的存量土地）管理、前期开发、招商等出让前准备工作；负责土地储备资金筹措、运作和管理。

本项目主体河源市土地储备中心已通过广东卓献律师事务所合法性审核。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

(一) 重要性分析

通过收回收购存量闲置土地，可以有效减少市场上的存量土地规模，改善土地供求关系，稳定市场预期，避免社会资源的浪费；利用专项债券资金进行收回收购，可以增加地方政府和企业的资金流动性，帮助房企缓解资金压力，集中资金用于保交房和其他重要项目；通过收回收购闲置土地，可以减少市场上的供应量，稳定房价，促进房地产市场的健康发展，防止市场出现大幅

波动；收回收购闲置土地能够优化土地资源配置，提高土地利用效率，满足市场需求，改善土地供求关系。

运用专项债券资金收回收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

(二) 经济效益分析

项目的实施意味着更多低成本的增量资金将进入市场，对于地方政府来说，专项债券用于收购存量土地，能够增强地方政府的资金流动性，缓解地方政府的资金压力，支持地方经济发展、保障民生；对于市场来说，收回收购存量闲置土地，有助于改善市场供求关系，是促进房地产市场止跌回稳的关键举措，可见利用专项债收回收购存量闲置土地可以取得“一举多得”的效果。

(三) 社会效益分析

项目的实施，能够收回优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地；其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入收回收购范围。对于上述低效用地的盘活具有重要意义，同时也能带动社会资金的流通，促进社会和谐发展。

三、项目资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

本项目投资估算总额为10,943.00万元，位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路北面的28,423.85平方米其他商服用地为10,943.00万元。

实施期间：1年。

(二) 资金筹措方案

1.政府财政资金：0.00万元。

2.地方政府债券资金筹措：10,943.00万元。

2025年之前已安排资金0.00万元。

2025年本次计划申请专项债券资金5,000.00万元，2025年后计划申请专项债券5,943.00万元，项目资本金金额为0.00万元。

表4：项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	非融资资金				地方政府专项债券融资	
			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	计划以后 发行金额
合计	10,943.00	—	0.00	—	—	—	5,000.00	5,943.00
2025年	10,943.00	—	0.00	—	—	—	5,000.00	5,943.00

（三）项目实施安排

1、前期手续进度情况

2025年01月22日，已取得《河源市土地储备中心关于申请专项债券资金收回收购我区存量闲置土地的批复》文件，同意以收储方式协议收回河源市江东新区公用事业有限公司名下28,423.85平方米国有建设用地使用权。由市土地储备中心与权利人签订国有建设用地使用权收储协议，委托第三方评估机构对地块现行土地价值进行评估。

2、实施进度情况

根据广东启恒土地房地产资产评估咨询有限公司河源市分公司提供的《土地初评报告》，对拟收储的位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路北面地块28,423.85平方米进行市场价值评估，评估价值为11,341.00万元。

同时根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发[2024]242号）第五条、土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人

民政府批准确认。在约定期限内未完成收回收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

根据出让合同（编号441602-2020-000466，土地出让价款为10,943.00万元，本次收储价格孰低确定为10,943.00万元。

项目预计于2025年2月完成回购，并于2026年开始出让。

（四）资金使用计划

结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表：

表5 项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	2025年计划用款金额	以后年度计划用款金额
10,943.00	0.00	10,943.00	0.00

2025年申请的专项债券拟用于：土地回购收地款。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

项目根据河源市土地储备中心提供的相关资料，本项目收储土地28,423.85平方米，未来规划用途为其他商服用地，容积率分别为2.5，计容总建筑面积为71,059.63平方米。

1.项目收益情况预估

（1）土地市场情况

根据土地出让信息，选取最近年份河源市江东新区周边综合开发商住用地地块4宗。评价参考河源市江东新区周边4宗商住用地地块出让情况进行预测。具体如下表所示：

表6：项目周边土地出让情况表（商业、居住）

序号	区位	成交公告	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平米)	出让 年限	用途
1	河源市江东新区总部 经济区14号地块	河公易土 [2021]22号	2,382.60	2.38	1,408.11	2,483.18	2021年	商业 用地

2	河源市江东新区总部经济区15号地块	河公易土[2021]23号	2,009.48	2.83	1,411.45	2,481.97	2021年	商业用地
3	河源市江东新区总部经济区17号地块	河公易土[2021]25号	1,890.93	3.00	1,407.47	2,481.08	2021年	商业用地
4	河源市江东新区总部经济区18号地块	河公易土[2021]26号	2,348.64	2.22	1,352.72	2,594.40	2021年	商业用地
平均单价						2,510.00		

(2) 项目区土地出让价格及出让金收入预测

本项目土地出让价格参照上述住宅、商住用地出让情况、当地基准地价和项目用地的实际情况，区域楼面地价均价 2,510.00 元/m²。根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率，根据过去五年河源市 GDP 平均增长率为 6.10%，为保守估计，按增长率 3.00%逐年递增进行测算，现预测项目出让区土地价格如下：

表7：项目区域出让土地价格预测表

地区	单位	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
河源市江东新区	楼面价 (元/m ²)	2,510.00	2,585.30	2,662.86	2,742.75	2,825.03	2,909.78	2,997.07

(3) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况、公布的基准地价及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(根据过去五年河源市 GDP 平均增长率为 6.10%，为保守估计，按增长率 3.00%逐年递增进行测算)，预计 2031 年出让，计容总建筑面积为 71,059.63 平方米，则出让价值为 21,297.07 万元。

(4) 土地出让收益预测

财政根据相关文件规定从缴入本级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中按 5.00%比例安排，用于建立政府国有土地收益基金，实行分账核算。国有土地收益基金主要用于县区土地收购储备。据此，以上地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息之后，剩余部分用于偿还对应地块前期融资本息。

表 8：土地出让收益预测表（单位：万元）

序号	项目	收益
一	出让土地回款	21,297.07
1	土地出让收入	21,297.07
2	政府收益（1*5%）	1,064.85
3	政策性基金（1*5%）	1,064.85
4	可返还土地成本（1 - 2）	20,232.22
5	可返还政府收益（2 - 3）	-
6	用于资金平衡土地相关收益	20,232.22

综上，预测本项目未来土地出让收入为 21,297.07 万元。

2. 融资成本

本项目总投资 10,943.00 万元，本项目计划发行专项债券资金 10,943.00 万元，占项目总投资的 100.00%。其中：2025 年计划发行专项债券资金 10,943.00 万元，债券发行期限为 7 年，假设债券年利率为 3.3%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。本项目专项债券应还本付息情况如下：

表 9 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
2025年	7年	10,943.00	2,527.83	13,470.83
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83

（二）融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足。

经测算，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金

流入 20,232.22 万元，能够覆盖债券本息金额 13,470.83 万元，债务本息偿付保障倍数 1.50 倍。

表 10：本期债券融资还本付息保障倍数测算表

单位：万元

序号	年度	借贷本息支付			土地相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	2025年		361.12	361.12	20,232.22
2	2026年		361.12	361.12	
3	2027年		361.12	361.12	
4	2028年		361.12	361.12	
5	2029年		361.12	361.12	
6	2030年		361.12	361.12	
7	2031年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数				1.50	

2.项目本息覆盖情况

债券融资项目收益为土地出让收入。

(1)根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入20,232.22万元，能够覆盖本次债券本息金额6,155.00万元，债务本息偿付保障倍数3.29倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 11：本次还本付息保障倍数测算表

单位：万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		165.00	165.00	20,232.22
2	第二年		165.00	165.00	
3	第三年		165.00	165.00	
4	第四年		165.00	165.00	
5	第五年		165.00	165.00	
6	第六年		165.00	165.00	
7	第七年	5,000.00	165.00	5,165.00	
合计		5,000.00	1,155.00	6,155.00	
本息覆盖倍数				3.29	

(2)整体债券融资还本付息保障倍数

债券融资项目收益主要为土地出让收入。

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 20,232.22 万元，能够覆盖债券本息金额 13,470.83 万元，债务本息偿付保障倍数 1.50 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表 12：整体还本付息保障倍数测算表

单位：万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	—	361.12	361.12	20,232.22
2	第二年	—	361.12	361.12	
3	第三年	—	361.12	361.12	
4	第四年	—	361.12	361.12	
5	第五年	—	361.12	361.12	
6	第六年	—	361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数				1.50	

3.项目债券融资风险分析

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。在诸多不确定因素中，土地出让收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对土地出让收入向下波动进行敏感性分析，

经测算，土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 2.96 倍；土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 2.63 倍。项目可实现正常本息偿付的自求平衡。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 13：项目收入预测下降 10%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		165.00	165.00	18,209.00
2	第二年		165.00	165.00	
3	第三年		165.00	165.00	
4	第四年		165.00	165.00	
5	第五年		165.00	165.00	
6	第六年		165.00	165.00	
7	第七年	5,000.00	165.00	5,165.00	
合计		5,000.00	1,155.00	6,155.00	

本息覆盖倍数	2.96
--------	------

表14：项目收入预测下降20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	本次发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年		165.00	165.00	16,185.78
2	第二年		165.00	165.00	
3	第三年		165.00	165.00	
4	第四年		165.00	165.00	
5	第五年		165.00	165.00	
6	第六年		165.00	165.00	
7	第七年	5,000.00	165.00	5,165.00	
合计		5,000.00	1,155.00	6,155.00	
本息覆盖倍数					2.63

4.整体债券融资风险分析

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。在诸多不确定因素中，土地出让收入的变动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则，下面对土地出让收入向下波动进行敏感性分析，

经测算，土地出让收入预测下降 10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.35 倍；土地出让收入预测下降 20.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.20 倍。项目可实现正常本息偿付的自求平衡。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表 15：收入预测下降 10%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	—	361.12	361.12	18,209.00
2	第二年	—	361.12	361.12	
3	第三年	—	361.12	361.12	
4	第四年	—	361.12	361.12	
5	第五年	—	361.12	361.12	
6	第六年	—	361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数					1.35

表 16：收入预测下降 20%计算收益的本息覆盖倍数表

单位：万元

序号	年度	整体发债本息			项目相关收益
		本金	利息	本息合计	
1	第一年	—	361.12	361.12	16,185.78
2	第二年	—	361.12	361.12	
3	第三年	—	361.12	361.12	
4	第四年	—	361.12	361.12	
5	第五年	—	361.12	361.12	
6	第六年	—	361.12	361.12	
7	第七年	10,943.00	361.12	11,304.12	
合计		10,943.00	2,527.83	13,470.83	
本息覆盖倍数					1.20

由以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

5.总体评价

综上所述，预计本项目本次债券融资还本付息保障倍数3.29。同时，通过针对项目收入的敏感性分析也能保证债务本息偿付保障倍数大于1,结合本地区经济及财政收支增稳健，项目融资平衡情况已通过广东德赞会计师事务所(普通合伙)财务评价，不能偿还对应融资本息的风险较低。

五、专项债券管理

(一)债券资金概况

2025年度以前年度已发行土地专项债券资金0.00万元。

2025年度已发行土地专项债券资金0.00万元。

本次拟发行河源市江东新区公用事业有限公司28,423.85平方米用地土地储备专项债券项目涉及参与发行的地方政府新增债券金额为5,000.00万元，发行期限为7年。假设债券年利率为3.3%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次土地储备专项债券预计纳入2025年政府性基金预算管理。

(二)债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

(三) 职责分工

河源江东新区发展财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行材料申报工作。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。

本项目主管部门是河源江东新区自然资源和城乡建设局，主要负责以下内容：

1.协助组织制定专项债券项目融资平衡方案，指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作，监督项目单位规划使用本专项债券资金；

2.督促项目实施单位按进度推动项目实施，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出使用进度，及早形成实物工作量，督促项目单位落实项目收益，及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付；

3.配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控，确认项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划转注入企业。

4.及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目实施单位为河源市土地储备中心，主要负责以下内容：

1.及时提供专项债券项目发行和信息披露有关项目信息，研究制定专项债券项目融资平衡方案；

2.认真履行项目责任，确保项目早日实现持续稳定的收益，配合将项目对应用于债券本息偿付的收入及时足额缴入国库；

3.在依法合规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用，推动在建项目早见成效；

4.严格按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1.落实收储规划明确收储责任，确保收储进度按计划如期实施，强化工作流程管理；

2.充分考虑项目实施的特点，对项目土地收储工作进行周密的安排，保证按期完工，充分落实收储所需资金，定期对收储投资进行审核验证，如发现对收储投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决；

3.加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目内，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

(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

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价,对该项目应“予以支持”。

附件1：专项债券项目绩效目标

附件1:

专项债券项目绩效目标表

项目名称		河源市江东新区公用事业有限公司28,423.85平方米用地项目			
主管部门		河源江东新区自然资源和城乡建设局	实施单位	河源市土地储备中心	
项目总投资		10,943.00万元	投向领域	土地收储	
专项债券资金需求		10,943.00万元	申请年限	七年	
政策依据		《河源市土地储备中心关于申请专项债券资金收回收购我区存量闲置土地的批复》			
建设内容		拟收储河源市江东新区公用事业有限公司名下位于河源江东新区城市建设起步区东环路东边、双下路北面的28,423.85平方米其他商服用地。			
拟发债期限内项目收入		项目收入21,297.07万元，其中： 1. 收入来源土地出让收入，自2026年起预计收入0.00万元，拟发债期限内收入合计21,297.07万元。			
总体绩效目标		完成收储河源市江东新区公用事业有限公司用地,用地面积为28,423.85平方米。			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	2025年度资金绩效指标值	总体绩效指标值
	成本指标	经济成本指标	融资成本（万元）	361.12	2,527.83
		社会成本指标	运营成本（万元）	-	-
	产出指标	数量指标	收储江东新区地块（m²）	28,423.85	28,423.85
		质量指标	验收通过率	-	100%
		时效指标	项目开工时间	2025年1月	2025年1月
			项目完工时间	2025年2月	2025年2月
		成本指标	项目投资概算（万元）	10,943.00	10,943.00
	效益指标	经济效益指标	土地出让收入（万元）	-	21,297.07
		社会效益指标	带动周边人员就业（人）	-	-
		生态效益指标	生态环境的改善程度（%）	-	100%
		可持续影响指标	推动城市化建设进程程度（%）	-	100%
绩效指标	效益指标	服务对象满意度指标	群众满意度（%）	-	90%
	偿债风险指标	融资与收益平衡指标	项目全生命周期预期收益与融资规模保障倍数	-	1.50
			每年年末净现金流	-	1,022.98
		债券还本付息指标	已还本付息金额/应还本付息金额	-	1

			还本付息及时率 (%)	-	100%
--	--	--	-------------	---	------

注：1. 需根据项目实际明确三级指标及指标值；

2. 偿债风险的指标值是指专项债券资金在债券存续期内的预期指标值。

3. 按照专项债券管理要求，每年年末净现金流应大于0，应按时足额偿还债券本息；项目全生命周期预期收益与融资规模保障倍数应不低于1.2倍，具体按照财政部有关要求确定。

