

2025 年广东省政府专项债券（九期）
连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回
购存量闲置土地）专项债券项目募投报告

实施单位盖章：连平县土地储备中心



主管部门盖章：连平县自然资源局



市（县、区）财政局盖章：连平县财政局



2025 年 02 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) 项目情况	1
(三) 项目立项文件或实施依据	3
(四) 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	4
(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、项目收益与融资平衡情况	7
(一) 项目预期成本收益	7
1. 项目收益情况预估	7
2. 项目成本及融资成本	11
(二) 融资收益平衡情况	11
(三) 总体评价	16
五、专项债券管理	17
(一) 债券资金概况	17
(二) 债券资金管理	17
(三) 职责分工	18
六、项目风险控制	19
(一) 潜在风险及控制措施	19
(二) 还款保障措施	19
七、其他需要说明事项	20

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土地）实施地点位于河源市连平县。连平县地处广东省北部，河源市西北部，东江流域上游。东邻和平县，南连东源县、新丰县，西接翁源县，北与江西省龙南、全南两县交界。连平县土地面积 2365.00 平方公里，其中山地丘陵、盆地面积占总面积约 90%；耕地面积占总面积约 7.06%；河流、村庄、交通道路等占总面积约 3.51%。2022-2024 年，连平县分别实现一般公共预算收入 4.66 亿元、5.70 亿元和 5.99 亿元，政府性基金收入分别为 1.80 亿元、0.55 亿元和 0.36 亿元。连平县本级 2022-2024 年财政经济数据如下：

表 1：河源市连平县 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）	100.26	106.20	116.00
一般公共预算收入（亿元）	4.66	5.70	5.99
政府性基金收入（亿元）	1.80	0.55	0.36
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.66	0.48	0.27
政府性基金支出（亿元）	11.26	13.18	8.91
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.72	0.47	0.74

（二）项目情况

1. 现状及规划利用条件

连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块土地现状为建设用地,已取得《不动产权证书》[粤(2021)连平县不动产权第 0006373 号、粤(2021)连平县不动产权第 0006375 号],土地面积总计为 76893.00 平方米。

2. 土地使用权年限

根据《不动产权证书》[粤(2021)连平县不动产权第 0006373 号、粤(2021)连平县不动产权第 0006375 号]记载使用年限终止日期为 2061 年 9 月 14 日。

3. 项目预计回收价格及土地储备专项债券发债情况

根据广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司提供的《土地估价报告》(粤致评初评报字〔2025〕3 号),对连平县土地储备中心拟土地收储事宜涉及的位于连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块 76893.00 平方米土地使用权进行市场价值评估,评估价值为 10,380.56 万元,具体发债安排如下:

表 2: 连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块(回购存量闲置土地)建设情况

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连平县。	项目建设内容包括:拟收储广东省河源市连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块,用地面积合计 76893.00 平方米。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	10,380.56	10,380.56	-	10,380.56	-

（三）项目立项文件或实施依据

根据《连平县人民政府关于申请专项债券资金收回收购我县存量闲置土地的批复》（连府函〔2025〕8号）文件，同意以申请专项债券的方式收回收购连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块共 76893 平方米的用地。

（四）责任主体

本项目实施单位为连平县土地储备中心，项目主管部门为连平县自然资源局，资产管理部门为连平县土地储备中心。具体详见下表。

表 3：实施单位情况

名称	连平县土地储备中心
统一社会信用代码	1244162377403938XU
住所	连平县元善镇东园一街 18 号三、四、五楼
负责人	叶志青
机构性质	机关
宗旨和业务范围	代表政府实施土地收购、储备、前期开发和出让前准备工作。

表 4：主管单位情况

名称	连平县自然资源局
统一社会信用代码	114416230072742237
住所	连平县城南大道
负责人	廖明灯
机构性质	机关

项目主体连平县土地储备中心已经通过广东东江勤诚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

根据广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司提供的《土地估价报告》（粤致评初评报字〔2025〕3号），本项目投资估算总额为 10,380.56 万元，其中连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块 76893.00 平方米土地使用权价值为 10,380.56 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：10,380.56 万元。

2025 年之前已安排资金 0.00 万元。

2025 年计划申请专项债券资金 10,380.56 万元,其中本次拟发行专项债券资金 7,500.00 万元,发行期限 7 年,发行利率 3.30%。本年度后续发行专项债券资金 2,880.56 万元,发行期限 7 年,发行利率 3.30%。半年支付一次利息,到期还本。

表5: 项目资金筹措情况(单位: 万元)

年份	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	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	10,380.56										7,500.00		2,880.56
2025 年	10,380.56										7,500.00		2,880.56

(三) 项目实施安排

1. 前期手续进度情况

2025 年 1 月 21 日,已取得《连平县人民政府关于申请专项债券资金收回收购我县存量闲置土地的批复》(连府函〔2025〕8 号)文件,同意以申请专项债券的方式收回收购连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块共 76893 平方米的用地。

2. 实施进度情况

2025 年 1 月 20 日,取得广东致诚土地房地产资产评估与规划设计有限公司提供的《土地估价报告》(粤致评初评报字〔2025〕3 号),对连平县土地储备中心拟土地收储事宜涉及的位于连平

县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块 76893.00 平方米土地使用权进行市场价值评估，评估价值为 10,380.56 万元。

2025 年 1 月 21 日，连平县旅游实业投资有限公司提交《关于使用专项债券资金收回存量闲置土地的申请》，因无力开发连平县忠信镇柘陂村 B1-1 号地块、连平县忠信镇柘陂村 B1-2 地块，同意由县土地储备中心开展土地收回工作。

项目预计于 2025 年 12 月前完成回购，并于 2031 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 6：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
10,380.56	0.00	10,380.56	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）项目预期成本收益

项目根据连平县土地储备中心提供的相关资料，本项目共收储土地 76893.00 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，自 2020 年至今，选取河源市连平县周边综合开发商住用地地块 4 宗。评价参考河源市连平县周边 4 宗商住用地地块出让情况进行预测。具体如下表所示：

表 7：项目周边土地出让情况表（商业、居住）

序号	区位	占地面积 (m^2)	中标总地 价(万元)	地面价 格(元/ m^2)	出让日期	用途
1	连平县城第一初级中学东侧 地段	14649.68	2058.28	1405.00	2024/7/16	居住用地
2	连平县油溪镇茶新村（连公 易土（出）〔2020〕9 号）	2888.22	335.03	1160.00	2020/11/10	零售商业用地
3	连平县生态工业园（连公易 土（出）〔2021〕5 号	400.00	57.04	1426.00	2021/11/30	住宅用地
4	连平县元善镇西片区	60802.13	12038.82	1980.00	2020/11/10	普通商品住房 用地

（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进行预测，但由于中国土地交易网成交地价信息和实际情况偏低，所以在确定最终项目地块价格时按实际情况、土地储备地块所在地理位置及土地出让时间取不同权重计算确定。

具体计算如下表：

表 8：项目区域土地价格预测表（商业、居住）

序号	地块	占地面积 (m^2)	中标总地 价(万元)	地面价格 (元/ m^2)	权重	金额(元/ m^2)
1	连平县城第一初级中学东侧地段	14649.68	2058.28	1405.00	0.2	281.00

2	连平县油溪镇茶新村（连公易土（出）〔2020〕9号）	2888.22	335.03	1160.00	0.1	116.00
3	连平县生态工业园（连公易土（出）〔2021〕5号	400.00	57.04	1426.00	0.2	285.20
4	连平县元善镇西片区	60802.13	12038.82	1980.00	0.5	990.00
		78740.03	-	-		1672.20

项目可出让土地面积合 76893.00 m²。

按以上成交实例，河源市人民政府文件《河源市人民政府关于公布实施河源市城镇基准地价的通知》结合项目当地实际情况，预测该项目 2025 年商住用地可出让土地地面单价为 1672.20 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 5.00%逐年递增进行测算，现预测项目出让区土地价格如下：

表 9：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 连平县	地面价 (元 / m ²)	1672.20	1755.81	1843.60	1935.78	2032.57	2134.20	2240.91

(3) 土地出让收入预测

2026 年至 2031 年计划出让土地情况如下：

表 10：土地出让情况表（单位：m²）

序号	土地类型	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	旅馆用地	76893.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76893.00

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 5.00%逐年递增进行测算），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表 11：项目土地出让收入预测表（单位：万元）

地区	可用于资金平衡的土地		合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	地块	性质							
河源市 连平县	连平县忠信镇柘 陂村 B1-1、B1-2 号地块	旅馆用 地	17231.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17231.01
合计			17231.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17231.01

（4）土地出让收益预测

用于平衡的土地，计算时都扣除了自身的成本部分，所以本报告中未计算成本，假设按计划出让时间 2031 年开始土地挂牌交易，一次性出让。

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 12：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	17,231.01
1	土地出让收入	17,231.01
2	政府收益 (1*5%)	861.55
3	政策性基金 (1*5%)	861.55
4	可返还土地成本 (1-2)	16,369.46
5	可返还政府收益 (2-3)	0.00
6	用于资金平衡土地相关收益	16,369.46

综上，预测本项目未来土地出让收入为 16,369.46 万元。

2. 项目成本及融资成本

本项目总投资 10,380.56 万元，本项目计划发行专项债券资金 10,380.56 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 10,380.56 万元，债券发行期限为 7 年，假设债券年利率为 3.30%，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 13：项目专项债券融资还本付息汇总表（单位：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	10,380.56	2,397.91	12,778.47
合计		10,380.56	2,397.91	12,778.47

（二）融资收益平衡情况

1. 项目融资情况

本项目总投资 10,380.56 万元，2025 计划发行专项债券资金 10,380.56 万元，占项目总投资的 100.00%。本次计划发行 2025 年广东省政府专项债券（九期）7,500.00 万元，发行债券期限为 7 年，债券年利率为 3.30%，每半年支付一次利息，本金到期一

次性支付。本年后续计划发行债券 2,880.56 万元，假设发行期限 7 年，利率 3.30%，每半年支付一次利息，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1: 4: 本次发行专项债券融资还本付息情况表（单位：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
第一年	7,500.00		7,500.00	3.30%	247.50	247.50
第二年	7,500.00		7,500.00	3.30%	247.50	247.50
第三年	7,500.00		7,500.00	3.30%	247.50	247.50
第四年	7,500.00		7,500.00	3.30%	247.50	247.50
第五年	7,500.00		7,500.00	3.30%	247.50	247.50
第六年	7,500.00		7,500.00	3.30%	247.50	247.50
第七年	7,500.00	7,500.00	0.00	3.30%	247.50	7,747.50
合计		7,500.00			1,732.50	9,232.50

本次申请的债券，还本付息总金额为 9,232.50 万元。

表15: 项目全周期专项债券融资还本付息情况表（单位：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
第一年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第二年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第三年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第四年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第五年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第六年	10,380.56		10,380.56	3.30%	342.56	342.56
第七年	10,380.56	10,380.56	0.00	3.30%	342.56	10,723.12
合计		10,380.56			2,397.91	12,778.47

项目全周期专项债还本付息金额为 12,778.47 万元。

2. 项目本息覆盖情况

(1) 本次债券融资还本付息保障倍数

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 16,369.46 万元，能够覆盖债券本息金额 9,232.50 万元，债务本息偿付保障倍数 1.77 倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表16：本次发行专项债券还本付息保障倍数测算表（单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		247.50	247.50	16,369.46
第二年		247.50	247.50	
第三年		247.50	247.50	
第四年		247.50	247.50	
第五年		247.50	247.50	
第六年		247.50	247.50	
第七年	7,500.00	247.50	7,747.50	
合计	7,500.00	1,732.50	9,232.50	
本息覆盖倍数				1.77

(2) 项目债券融资还本付息保障倍数

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 16,369.46 万元，能够覆盖债券本息金额 12,778.47 万元，债务本息偿付保障倍数 1.28 倍。同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。

表17：项目计划发行专项债券还本付息保障倍数测算表（单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		342.56	342.56	16,369.46
第二年		342.56	342.56	
第三年		342.56	342.56	
第四年		342.56	342.56	
第五年		342.56	342.56	
第六年		342.56	342.56	
第七年	10,380.56	342.56	10,723.12	
合计	10,380.56	2,397.91	12,778.47	
本息覆盖倍数				1.28

3. 风险分析

(1) 本次发行债券融资风险分析

本着谨慎性原则，对项目收入的向下波动情况下对本次发行债券进行敏感分析。经测算，在收入预测下降 10.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.60 倍；当收入预测下降 20.00% 计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为 1.42 倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表：

表18：本次债券本息覆盖倍数表（收入预测下降10.00%，单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		247.50	247.50	14,732.51
第二年		247.50	247.50	
第三年		247.50	247.50	

第四年		247.50	247.50	
第五年		247.50	247.50	
第六年		247.50	247.50	
第七年	7,500.00	247.50	7,747.50	
合计	7,500.00	1,732.50	9,232.50	
本息覆盖倍数				1.60

表19：本次债券本息覆盖倍数表（收入预测下降20.00%，单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		247.50	247.50	13,095.57
第二年		247.50	247.50	
第三年		247.50	247.50	
第四年		247.50	247.50	
第五年		247.50	247.50	
第六年		247.50	247.50	
第七年	7,500.00	247.50	7,747.50	
合计	7,500.00	1,732.50	9,232.50	
本息覆盖倍数				1.42

（2）项目债券融资风险分析

本着谨慎性原则，对收入的向下波动情况下对本项目发行债券进行敏感分析。经测算，在收入预测下降10.00%计算收益的情况下，本息覆盖倍数约为1.15倍；当收入预测下降20.00%计算收益情况下，本息覆盖倍数为1.02倍。同时，项目存续期间不存在任何资金缺口，完全可实现正常本息偿付的自求平衡。因此，本项目具有较强的抗风险能力。收入预测下降时本息覆盖倍数详见下表。

表20：本项目债券本息覆盖倍数表（收入预测下降10.00%，单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		342.56	342.56	14,732.51
第二年		342.56	342.56	
第三年		342.56	342.56	
第四年		342.56	342.56	
第五年		342.56	342.56	
第六年		342.56	342.56	
第七年	10,380.56	342.56	10,723.12	
合计	10,380.56	2,397.91	12,778.47	
本息覆盖倍数				1.15

表21：本项目债券本息覆盖倍数表（收入预测下降20.00%，单位：万元）

年度	项目融资本息偿付金额			相关收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		342.56	342.56	13,095.57
第二年		342.56	342.56	
第三年		342.56	342.56	
第四年		342.56	342.56	
第五年		342.56	342.56	
第六年		342.56	342.56	
第七年	10,380.56	342.56	10,723.12	
合计	10,380.56	2,397.91	12,778.47	
本息覆盖倍数				1.02

以上分析可见，本项目具有较强的抗风险能力。

（三）总体评价

综上所述，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.28，同时，通过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长稳健，项目不能偿还的风险较低。项目融资平衡情况已经广东大川会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

连平县忠信镇柘陂村 B1-1、B1-2 号地块（回购存量闲置土地）拟发行地方政府专项债券金额 10,380.56 万元。2025 年计划发行 10,380.56 万元，本次计划发行 2025 年广东省政府专项债券（九期）7,500.00 万元，本次计划发行债券期限为 7 年，债券年利率为 3.30%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。本年后续计划发行债券 2,880.56 万元，假设发行期限 7 年，利率 3.30%，每半年支付一次利息，本金到期一次性支付。

（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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。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，连平县财政局可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（三）职责分工

连平县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。连平县财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同连平县自然资源局、连平县土地储备中心加强专项债券项目对应项目管理。

连平县自然资源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。负责对项目实施、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。

连平县土地储备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。

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。


针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 充分考虑项目建设的特点，对项目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，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；

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建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿还本息。

（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、其他需要说明的事项

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”。

三、项目详细信息

项目1

项目名称											连平县忠信镇信义路B1、B1-2号地块（回购存量购置土地）										
项目类型（一级）											土地储备										
项目类型（二级）																					
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）											0.75000000										
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）											0.00000000										
项目简要描述											收购连平县忠信镇信义路B1-1、B1-2号地块，用地面积合计76893.00平方米。										
项目建设期											2025年至2025年										
项目运营期											2025年至2031年										
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）											7										
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）											1.03805600										
其中：不含专项债券的项目资本金（单位：亿元）											0.00000000										
专项债券融资（单位：亿元）											1.03805600										
其他债券融资（单位：亿元）																					
项目分年融资计划（单位：亿元）																					
											2022年及以前										
											2023年										
											2024年										
											2025年										
											2026年										
											2027年										
											2028年										
											2029年										
											2030年										
											2031年										
											2037年										
											2042年										
											2048年										
											2049年										
											2055年及以后										
											1.58										
债券存续期内项目总收益/项目总投资																					
债券存续期内项目总债务融资本息（单位：亿元）											1.27784700										
债券存续期内项目总债务融资本金（单位：亿元）											1.03805600										
债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息																					
债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息											1.27784700										
债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金											1.03805600										
项目收益预测依据											土地出让收入										

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

