

2025 年广东省政府专项债券（九期）
收回中山榄菊艺术品投资有限公司
存量闲置土地项目
募投报告



实施单位盖章：中山市土地储备中心



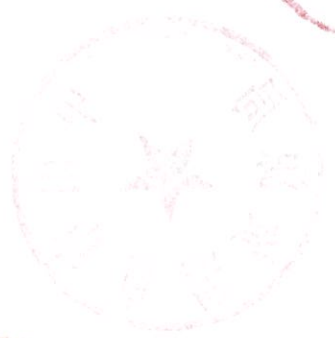
主管部门盖章：中山市自然资源局



市（县、区）财政局盖章：中山市财政局

日期：二〇二五年二月

市山



市山

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）项目立项情况或实施依据.....	2
（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.....	5
（二）经济效益分析.....	7
（三）社会效益分析.....	7
三、项目资金筹措方案及使用计划.....	8
（一）投资估算.....	8
（二）资金筹措方案.....	8
（三）项目实施安排.....	9
（四）资金使用计划.....	9
四、项目收益与融资平衡情况.....	10
（一）项目预期收益.....	10
1. 项目收益情况预估.....	10
2. 融资成本.....	13
（二）融资收益平衡情况.....	14
五、专项债券管理.....	16
（一）债券资金概况.....	16
（二）债券资金管理.....	16
（三）职责分工.....	16
六、项目风险控制.....	18
（一）潜在风险及控制措施.....	18
（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

本项目位于中山市翠亨新区起步区西五围。中山市位于广东省中南部，地处珠江出海口，东与深圳市、香港隔海相望，中山港至香港 51 海里；东南与珠海市接壤，毗邻澳门，石岐至澳门 60 公里；西面和西南面与江门市、新会市和斗门县相邻；北面和西北面与广州市南沙区和顺德市相接；马鞍和大茅等海岛分布在市境东西的珠江口沿岸。中山市是中国四个不设市辖区的地级市之一，区域内含有 1 个国家级火炬高技术产业开发区和 1 个经济协作区--翠亨新区，8 个街道办事处、15 个镇；辖 150 个行政村 139 个社区；行政村下辖若干村民小组，社区下辖若干居民小组。镇办事机构为镇人民政府，街道办事处为街道办事处，行政村办事机构为村民委员会，社区办事机构为社区居民委员会。

2022-2024 年，中山市分别实现一般公共预算收入 316.04 亿元、332.98 亿元和 342.52 亿元，政府性基金收入分别为 121.61 亿元、115.81 亿元和 50.88 亿元。

表 1 近三年中山市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	3,632.22	4,020.39	4,143.25
一般公共预算收入（亿元）	316.04	332.98	342.52
政府性基金收入（亿元）	121.61	115.81	50.88
其中：国有土地出让收入（亿元）	108.68	102.76	39.18
政府性基金支出（亿元）	330.06	289.03	263.76
其中：国有土地出让支出（亿元）	105.94	91.35	36.33

(二) 项目情况

本项目土地位于中山市翠亨新区起步区西五围，包含 2 个地块，总面积约 4.42 公顷，由中山榄菊艺术品投资有限公司于 2020 年 8 月通过公开招拍挂取得。企业取得土地成本为已缴纳出让金 94,466,205 元。现状情况主要为空地，在控制性详细规划中用地性质主要为文化设施用地和商业用地。不存在抵押、权属纠纷等权利受限情况。项目地块四至范围等具体情况如下：

表 2 项目地块具体情况

序号	项目名称	地块名称	地块四至	土地用途	地块面积 (公顷)
1	收回中山榄菊艺术品投资有限公司	地块1: 粤(2020)中山市不动产权第0398200号	东、南、西均为空地, 北侧为在建道路	文化设施用地	2.73
2	存量闲置土地项目	地块2: 粤(2020)中山市不动产权第0398205号	东、南、西均为空地, 北侧为在建道路	商业用地	1.69
合计					4.42

地块图片：



(三) 项目立项情况或实施依据

1. 立项情况

根据《土地储备机构名录（2020年版）》自然资办函〔2020〕827号，本项目实施主体中山市土地储备中心已纳入自然资源部名录管理。项目已纳入经市政府批准实施的中山市2025年土地储备计划。

2. 实施依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国预算法》；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 第743号）；
- (6) 《中共中央 国务院关于深化投融资体制改革的意见》（中发〔2016〕18号）；
- (7) 《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；
- (8) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (9) 《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）；
- (10) 《关于印发“地方政府土地储备专项债券管理办法”（试行）》的通知》（财预〔2017〕62号）；
- (11) 《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）；

(12) 《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);

(13) 《中山市国土空间总体规划(2021-2035年)》。

(四) 项目主体

本项目主管部门为中山市自然资源局。中山市自然资源局应对本部门专项债券项目审核把关,指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案,指导本行业及时规范使用债券资金,对实施情况进行监督。

表 3 项目主管部门基本信息

机构名称	中山市自然资源局
统一社会信用代码	11442000MB2C940480
机构性质	机关单位
机构地址	中山市石岐区兴中道 2 号
负责人	杨戈

本项目的实施单位为中山市土地储备中心,资产持有单位为中山市土地储备中心,其中形成的资产归属中山市土地储备中心。

表 4 项目实施单位基本信息

机构名称	中山市土地储备中心
统一社会信用代码	124420007480462602
机构性质	事业单位
机构地址	中山市石岐区兴中道 2 号之一投资大厦 8
负责人	吴帅帅

项目实施单位职责:中山市土地储备中心应提出专项债券项目需求申请,编制报送项目实施方案及相关资料,配合做好债券发行准备。规范使用债券资金,及时形成支出,提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产

价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。

资产持有单位职责：中山市土地储备中心保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

2024年10月份以来，为贯彻落实9月26日中央政治局关于“促进房地产市场止跌回稳”的会议精神，国家部委陆续推出一揽子增量政策举措。10月12日财政部在新闻发布会上指出，允许专项债券用于回收符合条件的闲置存量土地，确有需要地区可以用于新增土地储备项目。11月7日，自然资源部印发了《关于运用地方专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号，以下简称“自然资源部242号文”），明确了支持地方运用专项债券资金加大收购存量闲置土地的政策要点。

自然资源部242号文指出，运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，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。通过专项债券支持土地储备，主要有三方

面意义：第一，改善土地供求关系。通过收回收购存量闲置土地，减少市场存量土地规模，可以有效改善房地产用地市场预期。第二，增加资金流动性。通过收回收购存量闲置土地，可以为相关企业注入流动性，有利于房企集中资金用于保交房或用于新增房地产投资，也有利于改善地方政府可用财力。第三，提升净地出让水平。通过专项债券用于新增土地储备项目，助力地方做好征地拆迁、安置补偿和前期开发支出，有助于打造净地优地，提供更优质的国有建设用地要素保障。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，进一步推动政策落地见效，积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，使用专项债券资金用于收回收购土地，改善我市土地供求关系，特申报专项债收回收回中山榄菊艺术品投资有限公司存量闲置土地项目。

因企业无力继续开发，同时，受宗地规划条件及用地情况制约，周边基础设施配套不完善，开发建设条件不够成熟，为及时腾挪优质闲置土地空间，引入更有实力的优质项目，需通过政府收回方式进行闲置处置。实施本项目是贯彻落实自然资源部 242 号文等政策文件精神的具体实践，有利于盘活我市存量建设用地，改善土地供求关系，促进房地产市场平稳健康发展。

因此，本项目的实施是十分必要的。

（二）经济效益分析

回收收购闲置用地，可以将其重新规划并投入市场，从而优化土地资源的配置。这有助于减少土地资源的浪费，提高土地的整体利用效率。对收购的闲置用地进行基础设施建设或再开发，提升其附加值，有利于带动当地人口就业，促进稳定就业。有利于增加地方财政收入、提升政府公共支出能力，保障地方经济可持续发展。

本项目位于中山市翠亨新区马鞍岛，属深中通道核心辐射范围，是中山市建设珠江口东西两岸融合改革发展创新实践区和深中合作经济区的重要承载区，区位优势独特，交通便利，发展潜力大。

(三) 社会效益分析

回收收购闲置用地后，可以根据城市国土空间规划和发展需要，对土地进行重新规划和利用，不仅可以优化土地资源的配置，提高土地利用效率，还可以改善城市环境，提升城市形象。通过合理的规划和开发，部分闲置用地可以转变为公共管理与公共服务用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地等，为市民提供更好的生活环境和休闲空间。

随着本项目用地开发建设，将带动周边道路建成，提升公共服务及市政设施，促进街区内其他用地开发。本项目用地周边为成片城镇住宅用地、教育设施用地，预计可以吸引大量人口规模。本项目为商业用地和文化设施用地，商业用地内按需设置农贸市场、生鲜超市，文化设施用地内按需设置综合社区和文化服务中心，可满足不同人群工作和生活需

求，促进社区的多元化发展，为居民提供更加便利、舒适的工作和生活环境，提升片区活力。

三、项目资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

本项目用地收储评估总价为 110,049,890 元，企业取得土地成本为已缴纳出让金 94,466,205 元。按照《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），使用专项债券收回存量闲置土地需按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。经确认，收地基础价格为 94,466,205 元。

经与土地使用权人协商一致、公示、集体决策、报市政府批准确认等程序，确定本项目用地收回补偿价款为 75,572,964 元，较基础价格下调 18,893,241 元。

综上，本项目总投资为 75,572,964 元，具体投资构成为：土地补偿款 75,572,964 元，其他费用 0 元。计划完成时间：2025 年第一季度。

表5 项目地块投资明细（单位：万元）

序号	项目名称	地块名称	地块面积 (公顷)	总投资	备注
1	收回中山榄菊艺术品投资有限公司存量闲置土地项目	地块1: 粤(2020)中山市不动产权第0398200号	2.73	1708.6468	其中土地补偿款: 1708.6468 万元。 其他费用: 0 万元
2		地块2: 粤(2020)中山市不动产权第0398205号	1.69	5848.6496	其中土地补偿款: 5848.6496 万元。 其他费用: 0 万元。
合计			4.42	7557.2964	

(二) 资金筹措方案

本项目总投资 7557.2964 万元（其中地块 1 总投资 1708.6468 万元，地块 2 总投资 5848.6496 万元），其中 7500 万元通过地方政府债券资金筹措，其余通过政府财政性资金筹措。本项目计划发行专项债券金额 7500.00 万元。其中 2025 年之前已安排资金 0 万元。2025 年 2 月计划发行 2025 年广东省政府专项债券（九期）7500.00 万元，债券期限为 7 年，债券年利率按 2.5% 测算。

表6-1 项目地块1资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位	财政性	其中：已到	其他	其中：已到	本次发行	计划以后发行	地方政府专项债券融资
		金额	资金	位金额		位金额	金额	金额	
合计	1708.6468	8.6468	8.6468	8.6468	0	0	1700.00	0	
2025 年	1708.6468	8.6468	8.6468	8.6468	0	0	1700.00	0	

表6-2 项目地块2资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位	财政性	其中：已到	其他	其中：已到	本次发行	计划以后发行	地方政府专项债券融资
		金额	资金	到位金额		位金额	金额	金额	
合计	5848.6496	48.6496	48.6496	48.6496	0	0	5800.00	0	
2025 年	5848.6496	48.6496	48.6496	48.6496	0	0	5800.00	0	

(三) 项目实施安排

1.前期手续进展情况:

项目已纳入经市政府批准实施的中山市 2025 年土地储备计划（完成立项）。已根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发

〔2024〕242 号）等文件拟定收回方案，并完成与土地使用权人协商一致、公示、集体决策、报市政府批准确认等程序。

2.实施进度情况:

项目已完善前期手续，资金到位后可立即支付，完成收储。预计于 2025 年第一季度内完成收储。

（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7 项目用款计划（单位：万元）

地块序号	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
地块 1	1708.6468	0.00	1708.6468	0.00
地块 2	5848.6496	0.00	5848.6496	0.00
合计	7557.2964	0.00	7557.2964	0.00

2025 年申请的专项债券拟用于:

支付收回中山榄菊艺术品投资有限公司存量闲置土地项目土地补偿款。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1.项目收益情况预估

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权收支管理办法〉的通知（财综〔2006〕68 号）和《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100 号）的有关规定，本项目收入

来自国有土地使用权出让收入，参考我市历年度的土地出让
 市场发展潜力，对项目所在区位的地块进行合理的出让价格
 估算。本项目实施范围共 4.42 公顷土地，出让时间预计在
 2032 年左右。根据《中山市人民政府常务会议决定事项通知》
 （〔2013〕10 号），我市自 2013 年 11 月 22 日起以楼面地
 价的竞价方式实施经营性土地出让，其中地块 1 文化设施用
 地（非经营性用地）按 120 万元/亩进行测算，出让收入为
 4914.00 万元；地块 2 商业用地按照容积率 3.5，楼面地价 3000
 元/平方米进行测算，出让收入按出让面积×容积率×楼面地
 价进行计算，出让收入为 17745.00 万元。项目用地总出让预
 计收入为 22659.00 万元。具体情况如下表：

表8 拟出让土地情况表（单位：万元）

地块序号	用地面积(公顷)	规划用途	综合容积率	综合楼面价 (元/平方 米)	出让收入
地块 1	2.73	文化用地	/	/	4914.00
地块 2	1.69	商业用地	3.5	3000.00	17745.00
合计	4.42	/	/	/	22659.00

经测算，本项目对应的土地出让收入为 22659.00 万元。
 根据《关于印发<广东省用于农业土地开发的土地出让金收
 入和使用管理办法>的通知》（粤财综〔2004〕186 号）、
 《中山市人民政府办公室关于印发中山市水利防灾减灾工
 程建设资金筹集使用办法的通知》（中府办函〔2019〕112
 号）、《中山市人民政府关于印发中山市干线公路投融资模
 式改革方案的通知》（中府〔2016〕57 号）、《转发财政部
 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关

事项的通知》（粤财农〔2011〕276号）、《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《转发财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（粤财农〔2011〕291号）、《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《关于印发〈广东省廉租住房保障资金管理实施办法〉的通知》（粤财综财综〔2008〕62号12号）、《中山市人民政府关于印发中山市市与镇街财政管理体制调整方案的通知》（中府函〔2022〕155号）等政策文件，确定各计提项目及计提比例。具体测算过程以及扣除各项计提资金后可用于资金平衡的项目收益情况详见表9。

表9-1 地块1收益测算表（单位：万元）

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4914.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.73
2	楼面价	元/平方米	/
二	土地扣减项目（计提资金）	万元	1064.29
1	计提农业土地开发资金（出让面积 $\times 75$ 元/ $m^2 \times 20\%$ ）	万元	40.95
2	计提交通建设、防灾减灾、农田水利、教育、廉租房、新增交通建设等资金【（出让收入-农业土地开发资金） $\times 21\%$ 】	万元	1023.34
三	用于资金平衡相关收益	万元	3849.71

注：1. 土地出让收入详见表8相关内容。

2. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目（计提资金）。

3. 根据前文所依据的政策文件，计提资金包括以下7项：（1）农业土地开发资金=出让面积 $\times 75$ 元/ $m^2 \times 20\%$ ；（2）水利防灾减灾资金=（成交价-农业土地开发资金） $\times 2\%$ ；（3）市交通专项资金=（成交价-农业土地开发资金） $\times 8\%$ ；（4）农田水利资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾） $\times 10\%$ ；（5）教育资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾） $\times 10\%$ ；（6）廉租房资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾） $\times 10\%$ ；（7）新增交通建设资金=（成交价-农业土地开发资金） $\times 8\%$ 。其中第（2）~（7）经数学公式合并计算后，等价于（出让收入-农业土地开发资金） $\times 21\%$ 。

融资年份	融资期限（年）	融资金额	应付利息	本息合计
2025 年	7	1700.00	0	1700.00
2026 年	/	0.00	42.50	42.50
2027 年	/	0.00	42.50	42.50

表10-1 地块1专项债券融资还本付息汇总表（单位：万元）

本项目总投资 7557.2964 万元（其中地块 1 总投资 1708.6468 万元，地块 2 总投资 5848.6496 万元），其中 7500 万元通过地方政府债券资金筹措，其余通过政府财政资金筹措。本项目计划发行专项债券金额 7500.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 7500.00 万元，期限为 7 年，预计债券存续期本息和累计 8812.50 万元(其中地块 1 本息和:1997.50 万元，地块 2 本息和：6815.00 万元)。

2. 融资成本

2.用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目（计提资金）。
3.根据前文所依据的政策文件，计提资金包括以下7项：（1）农业土地开发资金=出让面积×75元/m²×20%；（2）水利防灾减灾资金=（成交价-农业土地开发资金）×2%；（3）市交通专项资金=（成交价-农业土地开发资金）×8%；（4）农田水利资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾）×10%；（5）教育资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾）×10%；（6）廉租住房资金=（市交通专项资金+水利防灾减灾）×10%；（7）新增交通建设资金=（成交价-农业土地开发资金）×8%。其中第（2）~（7）经数学公式合并计算后，等价于（出让收入-农业土地开发资金）×21%。

序号	项目	单位	合计
-	土地出让收入	万元	17745.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.69
2	楼面价	元/平方米	3000.00
二	土地扣减项目	万元	3746.48
1	计提农业土地开发资金（出让面积×75元/m²×20%）	万元	25.35
2	计提交通建设、防灾减灾、农田水利、教育、廉租房、新增交通建设等资金【（出让收入-农业土地开发资金）×21%】	万元	3721.13
三	用于资金平衡相关收益	万元	13998.52

注：1. 土地出让收入详见表 8 相关内容。

表9-2 地块2收益测算表（单位：万元）

2028 年	/	0.00	42.50	42.50
2029 年	/	0.00	42.50	42.50
2030 年	/	0.00	42.50	42.50
2031 年	/	0.00	42.50	42.50
2032 年	/	0.00	42.50	42.50
合计		1700.00	297.50	1997.50

表 10-2 地块 2 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	5800.00	0	5800.00
2026 年	/	0.00	145.00	145.00
2027 年	/	0.00	145.00	145.00
2028 年	/	0.00	145.00	145.00
2029 年	/	0.00	145.00	145.00
2030 年	/	0.00	145.00	145.00
2031 年	/	0.00	145.00	145.00
2032 年	/	0.00	145.00	145.00
合计		5800.00	1015.00	6815.00

（二）融资收益平衡情况

在对本项目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。

项目本息覆盖倍数为：2.03，其中地块 1 本息覆盖倍数为：1.93，地块 2 本息覆盖倍数为：2.05。具体是：

表 11-1 项目债券本息偿还能力评估表（单位：万元）

年度		本金	利息	本息合计	土地相关收益
借贷本息支付					
2025 年	0.00	0.00	0.00	0.00	3849.71+13998.52 =17848.23
2026 年	0.00	187.50	187.50	187.50	
2027 年	0.00	187.50	187.50	187.50	
2028 年	0.00	187.50	187.50	187.50	
2029 年	0.00	187.50	187.50	187.50	
2030 年	0.00	187.50	187.50	187.50	
2031 年	0.00	187.50	187.50	187.50	
2032 年	7500.00	187.50	7687.50	7687.50	
合计	7500.00	1312.50	8812.50	8812.50	
本息覆盖倍数				17848.23/8812.50=2.03。	

注：本息覆盖倍数无单位。

表 11-2 地块 1 债券本息偿还能力评估表（单位：万元）

本息覆盖倍数			3849.71/1997.50=1.93。			
年度	借贷本息支付			土地相关收益	3849.71	
	本金	利息	本息合计			
	2025年	0.00	0.00			0.00
	2026年	0.00	42.50			42.50
	2027年	0.00	42.50			42.50
	2028年	0.00	42.50			42.50
	2029年	0.00	42.50			42.50
	2030年	0.00	42.50			42.50
	2031年	0.00	42.50			42.50
2032年	1700.00	42.50	1742.5			
合计	1700.00	297.50	1997.50			

注：本息覆盖倍数无单位。

表 11-3 地块 2 债券本息偿还能力评估表（单位：万元）

年度	借贷本息支付			土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2025 年	0.00	0.00	0.00	13998.52
2026 年	0.00	145.00	145.00	
2027 年	0.00	145.00	145.00	

2028 年	0.00	145.00	145.00	
2029 年	0.00	145.00	145.00	
2030 年	0.00	145.00	145.00	
2031 年	0.00	145.00	145.00	
2032 年	5800.00	145.00	5945.00	
合计	5800.00	1015.00	6815.00	
本息覆盖倍数	13998.52/6815.00=2.05。			

注：本息覆盖倍数无单位。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本项目计划发行专项债券金额 7500.00 万元。其中 2025 年 2 月计划发行 2025 年广东省政府专项债券(九期)7500.00 万元,后续年度计划发行专项债券 0 万元,债券期限为 7 年,债券年利率按 2.5%测算。利息按每年支付,本金到期一次性偿还。债券利率以最终发行利率为准。

（二）债券资金管理

本项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入,按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位中山市土地储备中心按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政,纳入政府性基金预算管理。本项目收入实现与还本付息周期存在一定的错配,项目主管部门中山市自然资源局及项目单位中山市土地储备中心应注意项目相关收入实现后的资金管理,保证项目收入专项用以偿还本项目债券本息支出。

（三）职责分工

中山市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。

本项目主管单位为中山市自然资源局,负责组织制定专项债券项目融资平衡方案,督促指导市土地储备中心做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对土地收储、债券资金使用和还本付息进行监督,指导市土地储备中心加快土地整备、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,组织督促市土地储备中心及时缴交还本付息资金,确保债券还本付息不出任何风险。市自然资源局、市土地储备中心应当认真履土地收储、收回后土地管护责任,保障土地如期出让,确保项目收益与融资平衡。

项目实施单位为中山市土地储备中心,负责按照债券发行组织统一安排,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工作。负责土地收储、土地前期开发等工作,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。负责对储备土地的管护。

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。

中山市土地储备中心负责专项债券形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作，按照规定向项目单位报告专项债形成资产情况。

六、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目收益等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《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）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，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。

2. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体收益测算等重要环节出现判断偏差。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将

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，及时按照转贷协议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

（二）还款保障措施

合理保障。
评估认为，项目对主要潜在风险做了很好的预判，采取了必要的风险管控措施，能够为债券资金按时还本付息提供失。

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，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）利率波动风险

经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。
本项目可行性、收益测算等分析均由项目单位专业团队不能平衡的结果。

致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入大额资金不能充分运用的后果；整体收益测算出现偏差将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者

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

无。

