

云州区2024年老旧小区改造项目 专项债券项目情况及资金平衡方案

一、项目募投计划

云州区2024年老旧小区改造项目计划2025年募投专项债券总规模为2400.00万元，期限为20年期，每半年付息一次，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。

债券发行计划明细表(单位：万元)

批次	发行金额	期限	还本付息方式
2025年	2400.00	20年	每半年付息一次，到期后一次性偿还本金和最后一次利息。
合计	2400.00		

二、项目事前绩效评估情况

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预[2021]61号）和《政府专项债券项目资金绩效管理办法》（晋财债[2021]38号）的要求，大同市云州区民生发展有限责任公司已针对云州区2024年老旧小区改造项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性完成了事前绩效评估，项目事前绩效评估综合评分在90分(含)以上，符合专项债券项目的入库条件。并结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标设置了细化的总体绩效目标和年度绩效目标，能够有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

三、项目概况

(一)项目背景

1. 本工程概况

本次改造范围包括道路修复改造、外墙保温及涂料、平房的

外墙粉刷、屋面保温、屋面防水、更换建筑物外窗及单元门、雨水管；拆除太阳能、拆除护窗；室外给水、排水外网改造，采暖外网改造、部分小区室内采暖立管更换、部分建筑需整理外墙弱电缆、部分建筑需疏通下水；部分小区更换铸铁井盖、更换燃气管道等。

2. 项目背景

本次对云州区凯丰小区、康乐园、安祥苑、广播局家属楼、文馨小区、西坪镇家属楼、建行家属楼、人行家属楼、政府家属楼、邮政家属楼、水务苑、外贸小区、财政家属楼、农发行家属楼、茂业苑、邮电移动家属楼、永馨园小区、福安园、农吉苑、湖东欣和园、久昌小区、晨曦小区等22个小区进行改造。改造范围包括道路修复改造、外墙保温及涂料、平房的外墙粉刷、屋面保温、屋面防水、更换建筑物外窗及单元门、雨水管；拆除太阳能、拆除护窗；室外给水、排水外网改造，采暖外网改造、部分小区室内采暖立管更换、部分建筑需整理外墙弱电缆、部分建筑需疏通下水；部分小区更换铸铁井盖、更换燃气管道等。

此次改造工程着重围绕改善居民住宅、生活环境，着力解决小区建筑外保温、给排水和采暖等工程进行，解决住宅区设施不完善等群众反映强烈的突出问题。

此次小区改造工程，将彻底解决小区内存在的住宅保温差、漏水、给排水不畅通、采暖不到位等问题，和小区环境脏、乱、差的问题。按照满足百姓需求，改善房屋功能，改造基础设施，改进公共服务和改观居住环境为标准。推行“共建、共治、共享”社区治理模式，提高房屋能效，实现“保民生、稳投资”的总目标，进一步密切党群干群关系，增强群众获得感、幸福感和安

全感。

(二)项目主体

项目实施主体：大同市云州区民生发展有限责任公司。

统一社会信用代码	911402275833173599
机构名称	大同市云州区民生发展有限责任公司
机构性质	有限责任公司(国有独资)
地址	大同市云州区财政局院内
法定代表人	李元武
成立日期	2011-10-13
经营范围	招商引资、经贸发展、农业开发、城乡建设开发(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(三)项目批复

2024年3月28日，取得《大同市云州区审批服务管理局关于云州区2024年老旧小区改造项目工程立项的批复》（云州审管发〔2024〕18号），项目代码：2403-140215-89-01-738199。

2024年6月11日，取得《大同市云州区审批服务管理局关于云州区2024年老旧小区改造项目初步设计及概算的批复》（云州审管发〔2024〕51号），项目代码：2403-140215-89-01-738199。

2024年9月25日山西凌腾建筑工程有限公司取得中标通知书（施工）。

2024年9月28日大同市云州区民生发展有限责任公司与山西凌腾建筑工程有限公司合同协议书。

(四)项目建设必要性

1. 项目的建设是改善小区人居环境的需要，是关注和改善民生的需要。

本项目的老旧小区，由于建设年代久远，小区保温防水年久失修，给居民生活带来不便，迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题的关键就是要对小区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环。

项目将以干净小区、整洁小区、平安小区、有序小区作为改造目标，优化房屋建筑本体和小区内的公共区域，完善小区内的公建配套和公共设施，为小区居民提供一个环境优美、设施齐全的活动区域。这将有效改善该小区的人居环境，又能为小区居民提供充足的公共活动空间，进一步提升居民对小区的归属感。

本项目通过对现有建筑屋顶、外墙、基础设施等的改造，可提升小区住宅品质、完善硬件设施服务功能，从而提高住宅环境水平。

2. 构建和谐社区的需要

环境优美的生活空间对于形成和谐的人际关系，维护社会安定团结有着十分重要的作用。综合整治的意义除了改善、维持社区秩序，保障居民基本的居住条件，而且还可以协调社区内各方面的关系，化解不平衡、不和谐因素引发的矛盾，营造和谐的人文环境。

通过改造，将损坏的道路及时修补，方便居民出行。居住条件改善了，环境优美了，身心也会愉悦，精神文明建设水平将会自然提升。

3. 提升城市良好形象的需要

随着城市建设步伐的加快，环境优美、功能齐全、管理先进的新建住宅小区如雨后春笋般涌现出来，给居民们带来强大的视觉冲击和心理感受，已经成为了城市建设和管理水平的重要窗口，

相比之下一些老旧小区就显得黯然失色。

从目前全国已完成改造并实行规范管理的小区情况看，目前都达到了整洁干净、亮化美化的要求，较好地融入了现代化城市格局，不仅增强了城市的吸引力和辐射力，实现了物业的保值增值，而且也为展示城市形象锦上添花。因此，我们在创建文明城市和现代化都市的时候，更应该重视老旧小区的建设和管理。

4. 项目的建设是贯彻落实科学发展观、构建和谐社会的需要

老旧小区改造，使多数普通居民告别脏乱差的居住环境，享受到了城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

综上所述，云州区老旧小区改造项目的实施将极大的改善小区居民的居住生活状况，创建宜居舒适的生活空间，满足广大人民群众建设美好家园愿望的民生实事。因此，项目的建设是必要的。综上所述，该项目的建设是十分必要和迫切的。

(五) 项目建设内容及规模

云州区凯丰小区、康乐园、安祥苑、广播局家属楼、文馨小区、西坪镇家属楼、建行家属楼、人行家属楼、政府家属楼、邮政家属楼、水务苑、外贸小区、财政家属楼、农发行家属楼、茂业苑、邮电移动家属楼、永馨园小区、福安园、农吉苑、湖东欣和园、久昌小区、晨曦小区这22个小区进行改造。

本次改造范围包括道路修复改造、外墙保温及涂料、平房的外墙粉刷、屋面保温、屋面防水、更换建筑物外窗及单元门、雨水管；拆除太阳能、拆除护窗；室外给水、排水外网改造，采暖外网改造、部分小区室内采暖立管更换、部分建筑需整理外墙弱

电线电缆、部分建筑需疏通下水；部分小区更换铸铁井盖、更换燃气管道等。

四、项目总投资估算及资金来源

(一)项目投资估算

根据《大同市云州区审批服务管理局关于云州区2024年老旧小区改造项目初步设计及概算的批复》(云州审管发〔2024〕51号),项目估算总金额为4745.04万元。

由于本项目可行性研究报告中建设期利率需要按专项债重新考虑,本方案按照相关政策要求对项目估算总投资进行修正,建设期利息调整为93.60万元,债券发行费用2.40万元,确定项目估算总投资金额为4747.44万元,其中:工程建设费4058.49万元;工程建设其他费用417.96万元;基本预备费268.59万元;建设期利息为93.60万元,债券发行费用2.40万元。

(二)资金筹措

1. 资金筹措原则

(1)严格按照《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》(国发〔2015〕51号)、《中共中央办公厅国务院办公厅印发关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)等文件要求的资本金比例缴纳项目资本金,项目资本金为非债务性资金,项目法人不承担这部分资金的任何利息和债务。

(2)严格按照《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(财库〔2020〕43号)、《山西省政府专项债券管理暂行办法》(晋政发〔2020〕23号)、《山西省财政厅关于进一步规范

政府专项债券发行前期工作的通知》（晋政债〔2020〕74号）等文件要求，将专项债资金用于有一定收益的公益性项目建设，加强专项债券项目跟踪管理，严格落实项目收益与融资规模相平衡的有关要求，保障债券还本付息，防范专项债券偿付风险，实现政府专项债券“借、用、管、还”全生命周期管理。

2. 资金来源

为保障本项目的顺利实施，结合项目的实际情况，降低资金成本，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，确定云州区2024年老旧小区改造项目所需资金为4747.44万元，拟申请专项债总额2400.00万元，约占总投资的50.55%。本项目资本金2347.44 万元，约占项目总投资的49.45%,由项目单位自筹。

本项目计划2025年申请地方政府专项债券2400.00万元。

(三) 资金使用计划

单位：万元			
序号	项 目	金额	比例
一	项目资本金	2347.44	49.45%
1	项目单位自筹资金	2347.44	49.45%
二	政府专项债券	2400.00	50.55%
三	合计	4747.44	100.00%

项目	合计	2025年	2026年
债券资金流入	2400.00	2400.00	
资本金流入	2347.44	0.00	2347.44

五、项目预期收益与融资平衡情况

(一) 项目预期收入

根据可研报告，根据业主提供的资料，并参考目前国内外同类项目的价格趋势，项目建成后的收入分为以下部分：

评价按保守估计，改造后小区停车位536个，停车收费标准250元/个·月，出租月数为12个月；住户2573户，物业收费标准

100元/月·户；管网总长7951m, 收费单价380元/m。

根据以上预测信息，预测期内年度收入情况如下：

单位：万元

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1. 停车位收入	2974.80	160.80	160.80	160.80	160.80	160.80	160.80
出租月数		12	12	12	12	12	12
每个车位出租费(元/个*月)		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
地上停车位(个)		536	536	536	536	536	536
2. 物业管理收入	39.67	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14
物业收费标准(元/月*户)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
户数(户)		2573.00	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00
3. 管网收费	5589.55	302.14	302.14	302.14	302.14	302.14	302.14
管网长度(米)		7951.00	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00
单价(元/米)		380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
运营收入合计	8604.02	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08

续表：

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1. 停车位收入	160.80	160.80	160.80	160.80	160.80	160.80	160.80
出租月数	12	12	12	12	12	12	12
每个车位出租费(元/个*月)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
地上停车位(个)	536	536	536	536	536	536	536
2. 物业管理收入	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14
物业收费标准(元/月*户)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
户数(户)	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00
3. 管网收费	302.14	302.14	302.14	302.14	302.14	302.14	302.14
管网长度(米)	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00
单价(元/米)	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
运营收入合计	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08

续表：

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1. 停车位收入	160.80	160.80	160.80	160.80	160.80	80.40
出租月数	12	12	12	12	12	12
每个车位出租费(元/个*月)	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
地上停车位(个)	536	536	536	536	536	536
2. 物业管理收入	2.14	2.14	2.14	2.14	2.14	1.07
物业收费标准(元/月*户)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
户数(户)	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00	2573.00
3. 管网收费	302.14	302.14	302.14	302.14	302.14	151.07
管网长度(米)	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00	7951.00
单价(元/米)	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
运营收入合计	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	232.54

(二)项目预期运营成本

根据本项目可行性研究报告，本项目运营成本主要包括工资及福利费、修理费及其他管理费。

(1)工资及福利费

本项目新增员工10人，人均年工资5万元。

(2)修理费

参照同类项目，项目正常年份修理费为43.67万元，按 固定资产原值的1%计提。

(3)其他管理费用

本项目正常年份其他管理费用约4.65万元，按照收入的 1% 计提。

根据以上预测信息，预测期内年度运营成本情况如下：

项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1.工资及福利费	925.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
人数		10	10	10	10	10	10
工资(万元/人/年)		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.修理费	807.80	43.67	43.67	43.67	43.67	43.67	43.67
3.其他管理费用	86.04	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
运营成本合计	1818.84	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32

续表：

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
1.工资及福利费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
人数	10	10	10	10	10	10	10
工资(万元/人/年)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.修理费	43.67	43.67	43.67	43.67	43.67	43.67	43.67
3.其他管理费用	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
运营成本合计	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32

续表：

项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
1.工资及福利费	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	25.00
人数	10	10	10	10	10	10
工资(万元/人/年)	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
2.修理费	43.67	43.67	43.67	43.67	43.67	21.83
3.其他管理费用	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65	2.33
运营成本合计	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	49.16

(三)项目融资成本

云州区2024年老旧小区改造项目专项债券项目，计划2025年募投专项债券金额为2400.00万元，期限为20年。发行利率按照

最新发行的20年债券2.35%的利率（基准日2025年7月29日）加25个BP 为2.60%进行测算。自申请使用资金开始计息之日起存续期内应还本付息情况如下：

债券还本付息预测表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2025年	0.00	2400.00	0.00	2400.00	2.60%	31.20
2026年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2027年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2028年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2029年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2030年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2031年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2032年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2033年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2034年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2035年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2036年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2037年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2038年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2039年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2040年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2041年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2042年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2043年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2044年	2400.00	0.00	0.00	2400.00	2.60%	62.40
2045年	2400.00	0.00	2400.00	0.00	2.60%	31.20
合计		2400.00	2400.00			1248.00

(四) 项目预期收益

2027年至2045年预计可实现项目净收益5109.44万元。

(五) 项目预期收益与融资平衡情况

在本债券存续期内，项目净收益可有效覆盖债券对应云州区2024年老旧小区改造项目的债券本息支出。项目净收益可以支付后期债券存续期内的利息支出以及到期的本金偿还支出。云州区2024年老旧小区改造项目的本息覆盖率可达到1.40倍，期末项目

累计净现金结余为1459.04万元，本项目的净收益能够实现充足、稳定的现金流收入，能够覆盖专项债券还本付息的规模，由此可知，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益、成本及融资平衡测算见下表。

项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
	现金流入	13351.46	2400.00	2347.44	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08
1	业务活动现金流入	8604.02	0.00	0.00	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08
1.1	项目预期收入	8604.02	0.00	0.00	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08
2	融资活动现金流入	4747.44	2400.00	2347.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券资金流入	2400.00	2400.00									
2.2	资本金流入	2347.44	0.00	2347.44								
2.3	其他融资款											
二	现金流出	7105.10	2333.60	2309.84	451.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30
4	固定资产投资	4747.44	2300.00	2247.44	200.00							
5	业务活动现金流出	3494.58	0.00	0.00	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90
5.1	运营成本	1818.84	0.00	0.00	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32
5.2	相关税费	1675.74			90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58
6	融资活动现金流出	3650.40	33.60	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40
6.1	债券发行费用	2.40	2.40									
6.2	债券利息	1248.00	31.20	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40
6.3	债券本金	2400.00										
三	净现金流量	1459.04	66.40	37.60	13.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79
四	累计净现金流量		66.40	104.00	117.79	331.57	545.36	759.14	972.93	1186.72	1400.50	1614.29
五	本息覆盖率 (7=(1-5)/6)	1.40										

项目资金平衡测算表(续表)

单位: 万元

序号	项 目	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
	现金流入	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	232.54
1	业务活动现金流入	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	232.54
1.1	项目预期收入	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	465.08	232.54
2	融资活动现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	债券资金流入											
2.2	资本金流入											
2.3	其他融资款											
二	现金流出	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	251.30	2525.65
4	固定资产投资											
5	业务活动现金流出	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	188.90	94.45
5.1	运营成本	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	98.32	49.16
5.2	相关税费	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	90.58	45.29
6	融资活动现金流出	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	2431.20
6.1	债券发行费用											
6.2	债券利息	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	62.40	31.20
6.3	债券本金											2400.00
三	净现金流量	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	213.79	(2293.11)
四	累计净现金流量	1828.07	2041.86	2255.65	2469.43	2683.22	2897.00	3110.79	3324.58	3538.36	3752.15	1459.04
五	本息覆盖率(7=(1-5)/6)	1.40										

六、偿债保障措施

经测算，云州区2024年老旧小区改造项目专项债券项目完工后，预计实现的项目收益可与融资本息实现自求平衡。本期专项债券募集资金投资的云州区2024年老旧小区改造项目完成后形成的项目收益，全部纳入政府性基金预算管理，收入优先用于专项债券的本息偿付。若项目收益实现不足时，项目单位将通过积极申请区级财政补助资金来弥补缺口。

七、项目评估及债券信用评级情况

(一)项目对应的专项债券信用评级由山西省财政厅统一委托评定。

(二)本专项债券项目委托山西诚帮会计师事务所对项目的资金平衡情况进行专项评估，并出具专项评估报告。

(三)本专项债券项目委托山西信若义律师事务所对项目的合法合规性出具法律意见书。

八、可能存在的相关风险及防控措施

(一)债务限额不能满足项目需求风险及防控措施

地方政府专项债券总规模实行的是限额管理，在项目申报过程中，由于总体的项目建设资金需求大，而地方政府专项债券额度有限，若安排的地方政府专项债券额度小于项目建设资金需求时，项目资金可能无法及时落实，影响项目顺利完工。

风险防控措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，通过多种渠道筹措项目建设资金，争取上级补助资金，确保项目建设顺利完成。

(二)影响项目施工进度风险及防控措施

1. 工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、政府相关配套工程的实施、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平、建设内容变更等等，项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，项目资金可能无法及时落实，使项目净收益减少。

风险控制措施：详细分析可能导致项目施工工期延长的各种因素，制定各种相应的预防措施，认真编制施工方案，加强施工管理。

2. 支出进度风险

项目建设过程中，影响项目进度的因素有很多，例如：设计变更、未达到合同约定工程量等等，若债券资金及时拨付后，不能按照原资金使用计划按期支付，就会造成债券资金的闲置浪费。

风险控制措施：严格审批施工组织设计，制定科学施工进度计划，根据项目施工进度制定适合的资金使用计划，按照支出进度申请发行地方政府专项债券，若出现建设项目债券资金结余时，项目单位要按照规定履行相关程序后及时调整资金用途，提高资金使用效率。

(三)影响项目收益的风险及防控措施

1. 经营风险

一旦项目收益达不到预期要求，也会影响投资回收困难和债券资金本息支付困难，针对该风险，尽早完成云州区2024年老旧小区改造项目专项债券项目收益测算，加强运营前的准备工作，强化运营成本控制，挖掘项目收益，早日回收投资，确保按时还本付息。

2. 财务风险

本项目在发债成功后，以后每年度需要面临还本付息支出的压力，因此在资金回笼方面要做到快速高效，保证后期各项费用支出的资金充足性。针对该项风险，项目方将遵循满足需求、安全可靠的原则，深入挖掘项目收益，采取积极措施控制项目成本、质量、实施进度，合理安排和使用。

九、管理部门职责

大同市云州区民生发展有限责任公司保证及时准确提供相关资料，做好项目的投资计划和施工计划等工作，保证在资金下达后依法合规用于云州区2024年老旧小区改造项目专项债券项目，项目建设过程中加强对项目的施工管理，尽早形成实物工作量。在运营期间不断提高运营管理水平，加强项目的监管和项目收益资金调度，及时足额将还本付息资金缴入国库。同时，为提高专项债券资金使用效益，大同市云州区民生发展有限责任公司将同步设定专项债券项目绩效目标，建立专项债券资金绩效跟踪监测机制，对绩效目标实现程度进行动态监控，确保绩效目标如期实现，大同市云州区民生发展有限责任公司在债券存续期内会客观公正地自主开展绩效自评，并将评价结果报送主管部门和本级财政部门。

财政部门将项目纳入绩效管理，设置绩效评价指标，组织开展财政评价，加强基金预算管理，提早形成项目收入，保证债券按时还本付息。

(此页无正文，仅为《云州区2024年老旧小区改造项目专项
债券项目情况及资金平衡方案》之盖章页)

大同市云州区民生发展有限责任公司

2025年7月29日