

**2025 年广东省政府专项债券（五期）广东省
惠州市惠阳区城镇老旧小区改造工程（三期）
专项债券项目募投报告**

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



日期：二〇二五年一月

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）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 | 3 |
| 二、项目实施重要性和经济社会效益分析 | 3 |
| （一）重要性分析 | 3 |
| （二）经济效益分析 | 4 |
| （三）社会效益分析 | 4 |
| 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 | 4 |
| （一）投资估算 | 4 |
| （二）筹措方案 | 6 |
| （三）项目实施安排 | 8 |
| （四）债券资金用途 | 8 |
| 四、项目收益与融资平衡情况 | 8 |
| （一）项目预期成本收益 | 8 |
| （二）融资收益平衡情况 | 12 |
| （三）总体评价 | 14 |
| 五、专项债券管理 | 14 |
| （一）债券资金概况 | 14 |
| （二）债券资金管理 | 14 |
| （三）职责分工 | 14 |
| 六、项目风险控制 | 16 |
| （一）潜在风险及控制措施 | 16 |
| （二）还款保障措施 | 20 |
| 七、其他需要说明事项 | 21 |

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市惠阳区。2021 年至 2023 年，惠阳区分别实现一般公共预算收入 64.28 亿元、68.41 亿元、64.56 亿元，政府性基金收入分别为 51.88 亿元、30.08 亿元、15.66 亿元，财政收入保持较高水平运行。

表 1 近三年惠阳区财政经济情况

| 项目 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值（亿元） | 750.41 | 803.46 | 804.87 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 64.28 | 68.41 | 64.56 |
| 政府性基金收入（亿元） | 51.88 | 30.08 | 15.66 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 47.05 | 25.60 | 12.47 |
| 政府性基金支出（亿元） | 57.24 | 43.23 | 27.48 |
| 其中：国有土地出让支出（亿元） | 45.66 | 23.53 | 11.41 |

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

2. 惠州市总体规划

惠州属珠江三角洲、粤港澳大湾区东岸，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，是珠江三角洲中心城市之一。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。

《惠州市“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要》（2018-2035 年）指出，坚持制造业强市不动摇，实施深度工业化战略，集中力量打造石化能源新材料、电子信息和生命健康“2+1”产业集群，加快推进先进制造业和现代服务业深度融合，不断提升产业基础高级化、产业链现代化水平。

本次债券涉及的主要领域为城镇老旧小区改造。

3. 领域规划情况

根据《惠州市主体功能区规划》的说明，惠阳区将建设成为统筹城乡协调发展示范区，惠阳区将加快老城区优化调整，集中发展公共设施和商业设施积极推进“三旧改造”、淡水历史文化街区的保护修缮及重点“城中村”改造，全面改善老城片区的公共中心场所品质、居住生活环境，整体提升惠阳区新城市中心区的门户城市形象。

（三）项目情况

项目建设地点为：惠州市惠阳区淡水街道

建设内容：1. 城镇老旧小区改造工程（三期）主要对淡水街道 43 个老旧小区（涉及 7733 户居民）进行改造，包括新建路面 84433m²，路面修复 42216m²，管线 22569m，建筑外墙修复 36046 m²，楼梯扶手修复 16270m，宣传栏 287 个，单车充电雨棚 83 个，

弱电管线治理 11715m，弱电箱 420 个，监控系统 13 套，化粪池 444 处。2. 老旧小区消防及供水改造工程主要是对淡水街道的 56 个小区(涉及 11063 户居民)进行改造,包括改造消防管道 13271m,消防栓 388 个,供水管道 16054m,供水加压设备 53 台等。

(四) 项目立项情况或实施依据

广东省惠州市惠阳区城镇老旧小区改造工程(三期)已完成可研编制工作,并于2023年12月18日经惠州市惠阳区发展和改革局批复立项,立项文件为《惠州市惠阳区发展和改革局广东省惠州市惠阳区城镇老旧小区改造工程(三期)的批复》(惠阳发改投函〔2023〕48号)。

(五) 责任主体

项目实施单位为惠州市惠阳区人民政府淡水街道办事处;

项目主管部门为惠州市惠阳区住房和城乡建设局;

资产管理部门为惠州市惠阳区人民政府淡水街道办事处,本项目形成的资产权属性质为国有资产。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

(一) 重要性分析

老旧小区改造、省级历史文化街区淡水老城改造是关注和改善民生的需要、是构建和谐社区的需要、提升城市良好形象的需要。老旧小区改造是党中央、国务院当前重点工作之一。我国已经从新城建设转向旧城更新时代,老旧小区改造不仅仅是完善建

筑功能、改善人居环境和基础设施，更重要的意义在于撬动城市经济的发展，重构和优化城市的功能，提升和再造城市的魅力。

（二）经济效益分析

本项目的建设通过社区人居环境改善，带来社区服务业发展，产生联动效益，可带动诸多产业的发展。本项目的实施可带动诸如建筑材料、建安施工、社会服务等行业的发展，在工程建设中需要大量的工作人员。对扩大就业机会，对缓解社会就业压力有积极意义；社区服务业对增加群众收入，提高人民生活水平具有重要的意义。由此可见工程建设的经济效益明显。

（三）社会效益分析

老旧小区改造、省级历史文化街区淡水老城改造有利于业态重构细化和完善城市布局、联合周边单元优化和重置街区功能、打通毛细血管让城市交通更便捷、打通基础设施建设的最后一公里，把有历史、有文化、有自然生长肌理的街巷空间改造好，将会老旧小区改造、省级历史文化街区淡水老城变废为宝，变弱为特，变成未来城市最有魅力的空间。

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

（1）中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

- (2) 《国家发展改革委、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；
- (3) 《广东省建设工程造价管理规定》（广东省政府令 205号）；
- (4) 广东省建设厅《广东省安装工程计价办法》（粤建价字〔2005〕147号）；
- (5) 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- (6) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013年版）；
- (7) 《关于进一步加强市级政府投资项目管理的通知》（惠市发改投资〔2022〕77号）；
- (8) 《关于进一步加强和规范惠阳区政府投资项目工程造价控制管理的实施意见》（惠阳发改字〔2022〕76号）；
- (9) 广东省惠州市其他相关文件等。

2. 项目总投资

根据《惠州市惠阳区发展和改革局广东省惠州市惠阳区城镇老旧小区改造工程(三期)的批复》（惠阳发改投函〔2023〕48号），本工程投资估算总额 22,848.00 万元，详见下表。

表 2 项目投资估算表（单位：万元）

| 序号 | 投资估算项目名称 | 总金额 |
|-------|-------------------------|-----------|
| 1 | 广东省惠州市惠阳区城镇老旧小区改造工程（三期） | 22,848.00 |
| 项目总投资 | | 22,848.00 |

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资计划。

2. 地方政府债券资金筹措：2024 年已发行专项债券 2,000.00 万元，其中，5 月份已发行 2024 年广东省政府专项债券（三十五期）2,000.00 万元。2025 年拟发行政府专项债券 15,000.00 万元，其中 1 月份拟发行 2025 年广东省政府专项债券（五期）3,500.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元），计划后续发行专项债券 11,500.00 万元。

3. 非融资资金筹措：本项目非融资资金筹措通过财政性资金计划融资 5,848.00 万元，其中已到位 5,200.00 万元。

表3 项目资金筹措情况（单位：万元）

| 年度 | 项目投资 | | 市场化融资 | | 非融资资金 | | | | | | 地方政府专项债券融资 | | |
|--------|-----------|--------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|--------------|----------|------------------|------------|------------|--------------|
| | 融资资金 | 其中：已 到位金额 | 融资资 金 | 其中： 已到位 金额 | 单位自有资金 | | 财政性资金 | | 其他 | | 本次发行 金额 | 以前发行 金额 | 计划以后 发行金额 |
| | | | | | 融资金 额 | 其中： 已到位 金额 | 融资金额 | 其中：已 到位金额 | 融资金 额 | 其中： 已到位 金额 | | | |
| 合计 | 22,848.00 | 2,000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5,848.00 | 5,200.00 | 0.00 | 0.00 | 3,500.00 | 2,000.00 | 11,500.00 |
| 2024 年 | 2,000.00 | 2,000.00 | | | | | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | 2,000.00 | 0.00 |
| 2025 年 | 20,848.00 | 0.00 | | | | | 5,848.00 | 0.00 | | | 3,500.00 | 0.00 | 11,500.00 |

（三）项目实施安排

广东省惠州市惠阳区城镇老旧小区改造工程（三期）已于2023年12月18日经惠州市惠阳区发展和改革局批复立项，立项文件为《惠州市惠阳区发展和改革局广东省惠州市惠阳区城镇老旧小区改造工程（三期）的批复》（惠阳发改投函〔2023〕48号）。项目已完成了设计、现场查勘进场放线等前期工作，预计于2024年6月15日正式开工建设，预计2025年12月底完工。

（四）债券资金用途

本次专项债券3,500.00万元用于支付项目建安工程费用、工程建设其他费用。明细如下：

| 序号 | 项目名 | 用途 | 金额（万元） |
|----|-------------------------|----------|--------|
| 1 | 广东省惠州市惠阳区城镇老旧小区改造工程（三期） | 建安工程费用 | 3500 |
| 2 | | 工程建设其他费用 | |

四、项目收益与融资平衡情况

本次债券融资项目预期会产生停车位收费收入、充电桩服务收费收入、广告位租赁收入，假设上述收入对应的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息。

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

（1）专项收入

本项目的专项收入主要包括是广告位租赁收入、停车位收入、充电桩收入，计划从2026年1月开始运营。

①广告位租赁收入

项目范围内 43 个小区改造完成后，可提供 1000 块小型广告位出租，单价 0.8 万/年，预计出租率为 80%，可提供共约 10 个大型广告牌出租，预计出租率为 80%，每块 10 万/年，每三年增长率为 6%，项目收益预测期内预计广告位租赁收入为 17,109.32 万元。

②停车位收入

项目范围内 43 个小区改造完成后，所增设的停车位约共 2500 个，预计停车位使用率为 80%，日均周转次数为 3 次，每次停车费用约 6 元，停车费收入每三年增长率为 6%，项目收益预测期内预计停车位收入为 31,224.51 万元。

③充电桩收入

项目建成后，所增设的充电桩位约共 200 个，预计充电桩使用率为 80%，日均周转次数为 3 次，每次充电服务收费 20 元，每三年增长率为 6%，项目收益预测期内预计充电桩收入为 8,326.50 万元。

根据债券的发行情况和项目实际的运营情况，本项目收益的预测期间至 2045 年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 56,660.33 万元，具体详见《附 1-1 项目收入预测表》。

2. 项目成本及相关税费

项目的成本及相关税费主要包括维护成本、相关税费、人工成本等，具体如下：

（1）付现运营成本

本项目付现运营成本主要包括人工成本、维护成本。

①人工成本

预计项目建成后需要六名工人负责项目的日常运营工作，每名工人按照 70,000 元/年的标准支付工资，每年人工成本支出 42.00 万元，工资增长率按每 3 年 6% 增长，收益预测期间内的人工成本支出共计 997.99 万元。

②维护成本

根据实施单位提供的资料，主要用于道路及广告牌、充电桩的维修维护等，维护成本每年发生运营期间收入的 0.5% 进行测算，收益预测期间内维护成本支出共计 2,833.02 万元。

（2）相关税费

本项目预计产生的相关税费主要有出租广告牌、停车位产生的租金收入应缴纳的增值税，按提供不动产租赁服务需按照 9% 的税率缴纳增值税，充电桩收入按照现代服务 6% 的税率缴纳增值税，项目收益期内预计相关税费支出合计 4,462.23 万元。

（3）融资成本

①本项目 2024 年已发行专项债券融资 2,000.00 万元，期限十年，设定融资利率为 2.42%，每半年支付利息，到期偿还本金

②本项目 2025 年计划发行专项债券融资 15,000.00 万元，期限二十年，设定融资利率为 4.05%，每半年支付利息，到期偿还本金。

| 融资年份 | 融资期限 | 融资金额 | 融资利率 | 应付利息 | 本息合计 |
|------------|------|-----------|-------|-----------|-----------|
| 2024 年三十五期 | 10 | 2,000.00 | 2.42% | 484.00 | 2,484.00 |
| 2025 年 | 20 | 15,000.00 | 4.05% | 12,150.00 | 27,150.00 |
| 合计 | | 17,000.00 | | 12,634.00 | 29,634.00 |

项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 应付本息和 |
|----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
| 2023 年以前 | - | | - | - | |
| 2023 年 | - | - | - | - | |
| 2024 年 | - | 2,000.00 | - | 2,000.00 | |
| 2025 年 | 2,000.00 | 15,000.00 | - | 17,000.00 | 48.40 |
| 2026 年 | 17,000.00 | | - | 17,000.00 | 655.90 |
| 2027 年 | 17,000.00 | | - | 17,000.00 | 655.90 |
| 2028 年 | 17,000.00 | | - | 17,000.00 | 655.90 |
| 2029 年 | 17,000.00 | | - | 17,000.00 | 655.90 |
| 2030 年 | 17,000.00 | | - | 17,000.00 | 655.90 |
| 2031 年 | 17,000.00 | | - | 17,000.00 | 655.90 |
| 2032 年 | 17,000.00 | | - | 17,000.00 | 655.90 |
| 2033 年 | 17,000.00 | | - | 17,000.00 | 655.90 |
| 2034 年 | 17,000.00 | | 2,000.00 | 15,000.00 | 2,655.90 |
| 2035 年 | 15,000.00 | | - | 15,000.00 | 607.50 |
| 2036 年 | 15,000.00 | | - | 15,000.00 | 607.50 |
| 2037 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 607.50 |
| 2038 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 607.50 |

| 年度 | 期初本金金额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 应付本息和 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 2039 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 607.50 |
| 2040 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 607.50 |
| 2041 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 607.50 |
| 2042 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 607.50 |
| 2043 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 607.50 |
| 2044 年 | 15,000.00 | | | 15,000.00 | 607.50 |
| 2045 年 | 15,000.00 | | 15,000.00 | - | 15,607.50 |
| 合计 | | 17,000.00 | 17,000.00 | | 29,634.00 |

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 20,927.24 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

3. 项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在债券存续期内的项目净损益为 35,733.09 万元，具体详见《附表 1-3 项目损益预测表》。

（二）融资收益平衡情况

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，融资项目预期产生的收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起按照土地出让计划开始土地挂牌交易，且于出让当年内交易完毕。具体测算详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

| 年份 | 融资本息 | | | 经营活动净现金流量 |
|--------------|-----------|-------|-----------|-----------|
| | 专项债券 | 市场化融资 | 合计 | |
| 2024 年以前 | - | - | - | |
| 2024 年 | - | - | - | - |
| 2025 年 | 48.40 | - | 48.40 | - |
| 2026 年 | 655.90 | - | 655.90 | 2,035.40 |
| 2027 年 | 655.90 | - | 655.90 | 2,035.40 |
| 2028 年 | 655.90 | - | 655.90 | 2,035.40 |
| 2029 年 | 655.90 | - | 655.90 | 2,157.52 |
| 2030 年 | 655.90 | - | 655.90 | 2,157.52 |
| 2031 年 | 655.90 | - | 655.90 | 2,157.52 |
| 2032 年 | 655.90 | - | 655.90 | 2,286.97 |
| 2033 年 | 655.90 | - | 655.90 | 2,286.97 |
| 2034 年 | 2,655.90 | - | 2,655.90 | 2,286.97 |
| 2035 年 | 607.50 | - | 607.50 | 2,424.19 |
| 2036 年 | 607.50 | - | 607.50 | 2,424.19 |
| 2037 年 | 607.50 | - | 607.50 | 2,424.19 |
| 2038 年 | 607.50 | - | 607.50 | 2,569.64 |
| 2039 年 | 607.50 | - | 607.50 | 2,569.64 |
| 2040 年 | 607.50 | - | 607.50 | 2,569.64 |
| 2041 年 | 607.50 | - | 607.50 | 2,723.82 |
| 2042 年 | 607.50 | | 607.50 | 2,723.82 |
| 2043 年 | 607.50 | | 607.50 | 2,723.82 |
| 2044 年 | 607.50 | | 607.50 | 2,887.25 |
| 2045 年 | 15,607.50 | | 15,607.50 | 2,887.25 |
| 合计 | 29,634.00 | - | 29,634.00 | 48,367.09 |
| 专项债券融资本息覆盖倍数 | | | | 1.63 |

综上所述在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

（三）总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

此次拟发行的其他专项债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（五期），发行时间为 2025 年 1 月，期限为二十年，拟发行金额为人民币 3,500.00 万元，设定融资利率为 4.05%，每半年付息一次，到期一次性还本。

（二）债券资金管理

专项债券对应的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。惠州市惠阳区市政和代建事务中心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。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。

（三）职责分工

惠阳区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。惠阳区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同惠州市惠阳区市政和代建事务中心加强专项债券项目对应资产管理。

惠州市惠阳区住房和城乡建设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。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。及时将项目形成的资产进行资产登记管理。

惠州市惠阳区人民政府淡水街道办事处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

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工程建设延期风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、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等。如项目工期拖延，将导致工程建设期的财务成本增加，工程投资增加，同时将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

①项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，如引起工程延误、人员工伤增多等。

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

③与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格安装技术措施施工，确保施工安全。

(3) 施工技术和管理的风险

施工技术和管理的风险主要包括采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量；施工方案制定不科学、不合理，出现难以有效指导施工操作的情况；施工组织管理不利，不合理，劳动力和施工机械调配不当；施工过程中，对设计变更和签证的管理不当，增加了纠纷和工程成本。

风险控制措施：选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩

方法对项目管理进行约束。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

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）投资估算的风险

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，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，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。

（3）成本波动的风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。在项目运营期间，因为原材料价格和能源价格的波动，使得运营成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资进行精准预测和严格控制。运营主体需加强财务管理水平，加强运营水平，提供运营效率，加强预算管理严格控制运营成本，另外，运营主体的管理层应增强对复杂变动的外部环境的适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强运营管理。

3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判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大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）资金管理风险

本项目建设运营期间较长，本次发行的是长期债券。如果债券资金管理不规范，项目经营活动资金未进行有效的管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还本付息风险。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）还款保障措施

主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、追加项目资本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本

息。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

（一）项目基本假设条件：1. 项目能如计划竣工交付，2026年开始投入运营；2. 项目停车位、广告牌、充电桩数量可达到规划设计要求；3. 根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；4. 建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。