

2025 年广东省政府专项债券（六期）

汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目

募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 1 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) 项目立项文件或实施依据	2
(五) 责任主体	2
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	3
(一) 重要性分析:	4
(二) 经济效益分析:	5
(三) 社会效益分析:	6
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	6
(一) 投资估算	6
(二) 筹措方案	8
(三) 项目实施安排	10
(四) 债券资金用途	11
四、项目收益与融资平衡情况	12
(一) 项目预期成本收益	12
1. 项目收入测算	12
2. 项目成本及相关税费	14
3. 项目损益情况	15
(二) 融资收益平衡情况	15
(三) 总体评价	18
五、专项债券管理	20
(一) 债券资金概况	20
(二) 债券资金管理	23
(三) 职责分工	24
六、项目风险控制	25
(一) 潜在风险及控制措施	25
(二) 还款保障措施	31
七、其他需要说明事项	32

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

汕尾市城区是 1988 年汕尾建市时设立的唯一一个建制市辖区，汕尾市城区是中共汕尾市委、市政府的驻地，位于广东省东南沿海。城区分别实现一般公共预算收入 7.77 亿元、7.85 亿元和 8.50 亿元，政府性基金收入分别为 0.03 亿元、0.03 亿元和 0.02 亿元。

近三年汕尾市城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	318.48	330.23	328.41
一般公共预算收入（亿元）	7.77	7.85	8.50
政府性基金收入（亿元）	0.03	0.03	0.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	-	-	-
政府性基金支出（亿元）	9.01	10.97	11.73
其中：国有土地出让支出（亿元）	-	-	-

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 改善市区面貌，提高城市品位

近年来，随着汕尾市城区社会经济的飞速发展，市区人口急剧增加，市区规模迅速扩大，城市发展对土地这个稀缺资源的需求必然十分强烈，必须走扩大城区面积的外延式城镇发展之路，建设新城，同时把注意力转到提高新城区的品位和质量上来，这是现实的选择，也是目前城市发展的必然选择。

2. 改善居民生活条件，提高生活质量

本项目改造老旧小区内房屋外立面破旧，给水、排水、供气等基础设施不完善，绿化、公共活动空间不足，卫生条件较差，片区存在安全隐患，这些问题严重影响了居民的生命财产安全和社会稳定。

3. 是汕尾市城区老旧小区改造实施方案的需要

根据《汕尾市城区老旧小区改造实施方案》，为贯彻落实省、市有关城市更新决策部署，不断推进城市更新，提高城市品质，增强群众幸福感、获得感，结合我区实际，制定汕尾市城区老旧小区改造实施方案。

（三）项目情况

项目建设规模及内容：本项目改造小区为汕尾市城区西北片区域内马宫社区、深渔社区、红草社区和埔边社区等4个社区老旧小区升级改造。1、社区环境整治：（1）公共空间整治；（2）建筑风貌整治提升。2、社区基础设施改造：（1）道路综合整治；（2）给排水设施改造；（3）环卫设施与垃圾分类；（4）智慧设施改造建设；（5）消防安全系统。3、社区服务设施提升改造：（1）文体活动设施改造；（2）功能性服务设施改造。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项文件或实施依据

2021年10月25日，该项目取得了汕尾市城区发展和改革局

文件《关于汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（汕市区发改投审〔2021〕14号），同意该项目实施。

2022年12月16日，该项目取得了汕尾市城区发展和改革局文件《关于汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目变更的复函》（汕市区发改投审〔2022〕88号），同意该项目修编。

（五）责任主体

1. 项目单位介绍

项目实施单位介绍，汕尾市城区住房和城乡建设局基本信息如下：

名称	汕尾市城区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441502007243996E
住所	汕尾市区通港路325号
法定代表人	张开宇
经费来源	资金来源为专项债券资金和财政拨款
举办单位	汕尾市城区住房和城乡建设局
登记管理机关	汕尾市城区机构编制委员会办公室
颁发日期	2024年8月29日
机构性质	机关
赋码机关	汕尾市城区机构编制委员会办公室

2. 项目主管部门介绍

汕尾市城区红草镇人民政府的基本信息如下：

名称	汕尾市城区红草镇人民政府
----	--------------

统一社会信用代码	114415020072443826
住所	广东省汕尾市城区红草镇人民政府
法定代表人	黄汉家
颁发日期	2021 年 6 月 29 日
机构性质	机关
赋码机关	中共汕尾市城区委机构编制委员会办公室

3. 资产管理部门介绍

汕尾市城区马官街道办事处的基本信息如下：

名称	汕尾市城区马官街道办事处
统一社会信用代码	1144150200724470L
住所	广东省汕尾市城区马官街道内
法定代表人	刘立全
颁发日期	2021 年 8 月 06 日
机构性质	机关
赋码机关	中共汕尾市城区委机构编制委员会办公室

汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目形成资产的权属性质为国有资产，归属责任主体为汕尾市城区红草镇人民政府资产管理部门、汕尾市城区马官街道办事处资产管理部门。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

党中央、国务院高度重视城镇老旧小区改造工作。习近平总书记指出，要加快老旧小区改造；不断完善城市管理和服

务，彻底改变粗放型管理方式，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。李克强总理在今年《政府工作报告》中

对城镇老旧小区改造工作作出部署，又在 6 月 19 日主持召开国务院常务会议，部署推进城镇老旧小区改造工作，顺应群众期盼改善居住条件。2019 年，住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部三部委办公厅印发《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号），自 2019 年起将老旧小区改造纳入城镇保障性安居工程，给予中央补助支持，并对老旧小区的认定标准、改造内容等予以明确。该通知的发出，将在全国全面推进城镇老旧小区改造。主要开展的工作：一是摸排全国城镇老旧小区基本情况；二是指导地方因地制宜提出当地城镇老旧小区改造的内容和标准；三是部署各地自下而上，合理确定 2019 年改造计划；四是推动地方创新改造方式和资金筹措机制等。按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的方式统筹推进，采取“居民出一点、社会支持一点、财政补助一点”等多渠道筹集改造资金。中共中央国务院出台《关于加强和完善城乡社区治理的意见》指出，改善社区人居环境。加强城乡社区环境综合治理，做好城市社区绿化美化净化、垃圾分类处理、噪声污染治理、水资源再生利用等工作。

（二）经济效益分析

本项目的建设有利于拉动汕尾市投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量

就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需。间接地提高社会经济效益，为地区经济发展再做贡献。

（三）社会效益分析

本项目对当地城市发展具有积极的作用，项目建设可以改善汕尾市城区西北片区乃至整个城市的对外形象，提升居民的生活状况，改善居民生活环境，具有良好的社会效益。

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) 本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

2) 项目投资估算参考的文件：

3) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

4) 国家发改委《投资项目可行性研究报告》（试用版）；

5) 建筑工程费用以现行建筑工程费用标准及费率为依据；

6) 设备工程材料价格以市场价格并参考供应商报价情况估算。

7) 依据国家有关部门关于建设项目在可行性研究阶段投资估算的编制要求;

8) 工程所在地地形、地貌、地质条件、水电气源、基础设施条件等现场情况, 以及政府管理部门有关工程投资规定;

9) 国家发展改革委、建设部编制的《建设项目经济评价方法与参数(2006年)》(第三版);

10) 建设单位管理费, 参照财政部《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建〔2016〕504号)文件计取;

11) 可行性研究费, 参照原国家计委《关于印发〈建设工程项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》(计投资〔1999〕1283号)计算;

12) 工程勘察设计费, 参照原国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格〔2002〕10号)中“工程勘察收费标准”和“工程设计收费标准”计算;

13) 招标代理服务费, 参照《原国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格〔2002〕1980号)计算;

14) 工程监理费, 参照国家发改委、建设部发布的《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格〔2007〕670号)计算;

15) 施工图审查费, 取工程设计费的 6.5%; ;

16) 基本预备费：按照工程费用以及工程建设其他费用合计的 5%计取。

2. 项目总投资

项目投资估算表

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	建筑工程费用	14,003.66
2	工程建筑其他费用	2,072.72
3	建筑征拆费用	6,500.00
4	预备费	803.81
项目总投资		23,380.19

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

无。

2. 地方政府债券资金筹措：

2022 年已安排专项债券资金 6,500.00 万元（其中：8 月通过 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）汕尾市城区滨海休闲文化环境整治提升项目调整债券资金 4,200.00 万元至本项目，实际利率 3.23%，期限为十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；通过 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）汕尾市城区农村饮水工程调整债券资金 1,300.00 万元至本项目，实际利率 3.28%，期限为二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；通过 2022 年广东省政府专项债券（三十期）汕

尾市城区农村饮水工程调整债券资金 1,000.00 万元至本项目，实际利率 3.22%，期限为二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金。）

2023 年已安排专项债券资金 10,000.00 万元，其中：1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（四期）3,000.00 万元，发行年限十五年，实际利率 3.12%，每半年付息，第十五年年末还本付息；5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）3,000.00 万元，发行年限十五年，实际利率 2.92%，每半年付息，第十五年年末还本付息；8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十九期）4,000.00 万元，发行年限十年，实际利率 2.84%，每半年付息，第 6-10 年每年还本 20%。

2024 年度已安排专项债券资金 2,000.00 万元。其中：6 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（四十八期）1,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.56%，每半年付息，第二十年年末还本付息；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十六期）1,000.00 万元，发行年限十五年，实际利率 2.28%，每半年付息，第十五年年末还本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 3,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）2,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金

1,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 1,800.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

财政性资金 80.19 万元，暂未到位。

表项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		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	23,380.19	18,500.00	—	—	—	—	80.19	—	—	—	2,000.00	18,500.00	2,800.00
2022 年	6,500.00	6,500.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,500.00	—
2023 年	10,000.00	10,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10,000.00	—
2024 年	2,000.00	2,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,000.00	—
2025 年	3,000.00										2,000.00		1,000.00
以后年 度	1,880.19	—	—	—	—	—	80.19	—	—	—	—	—	1,800.00

（三）项目实施安排

汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目建设用地是在原有基础上进行更新改造，不需要任何征地和改变土地用途，本次债券资金主要对汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目区域内社区的老旧居住小区及背街小巷升级改造：本项目改造小区为汕尾市城区西北片区域内马官社区、深渔社区、红草社区和埔边社区等 4 个社区老旧小区升级改造。1、社区环境整治：

（1）公共空间整治；（2）建筑风貌整治提升。2、社区基础设施改造：（1）道路综合整治；（2）给排水设施改造；（3）环卫设施与垃圾分类；（4）智慧设施改造建设；（5）消防安全系统。3、社区服务设施提升改造：（1）文体活动设施改造；（2）功能性服务设施改造。

目前已完成项目可行性研究报告、接下来需要完成项目可行性研究报告立项、环评、项目初步设计等前期工作，项目 2022 年 11 月完成招投标、2023 年 6 月开工建设，2025 年 5 月底完成项目，并竣工验收，2025 年 6 月投入使用，并进行营运。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券资金 2,000.00 万元用于汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目前期各项费用、征地费用、工程进度款以及工程建设其他费用的支付。其中：

一季度用款 2,000.00 万元。

项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款金额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	
23,380.19	18,500.00	2,000.00	2,000.00	400.00		400.00		200.00		1,880.19

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算。

本项目建成正式运营后主要收入包括停车收入、自助售货机和充电桩收入、户外媒体收入、5G 基站出租收入。

（1）停车收入

根据规划项目建设主要道路 94000 平方米，改造小区内提供方便停车位有 3000 个，加上道路停车位估计有 1000 个，预计每车位每天收费约 15 元，则一年可创造停车场（位）收入 2190 万元。

（2）自助售货机和充电桩收入

包括自助售货机、充电桩等使用收益，项目建成后预计可以提供约 30 台自助售货机和 500 个充电桩，按照自助售货机年租

金 1.8 万元/台、充电桩年收益 3.65 万元/个计，年收入约 1879 万元。

（3）户外媒体收入

包括户外广告牌、多媒体等使用收益，广告牌设置 30 个，每个出租收费 10 万元/年，多媒体设备设置 50 个，每个出租收费 4 万元/年，预计年收入约为 500 万元。

（4）5G 基站出租

项目预计可以提供约 50 个 5G 基站，按照年租金 10 万元/个计，年 5G 基站出租收入约为 500 万元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	停车收入	自助售货机和充电桩收入	户外媒体收入	5G 基站出租	合计
第一年	1,277.50	1,096.08	291.67	291.67	2,956.92
第二年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第三年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第四年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第五年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第六年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第七年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第八年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第九年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十一年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十二年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十三年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00

第十四年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十五年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十六年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十七年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十八年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第十九年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
第二十年	2,190.00	1,879.00	500.00	500.00	5,069.00
合计	42,887.50	36,797.08	9,791.67	9,791.67	99,267.92

2. 项目成本及相关税费。

本项目建成正式运营后主要支出包括基础设施维护费、工资薪金。

（1）基础设施维护费

基础设施维护费按每年总收入的 11% 计算。

（2）工资薪金

本项目每年负责旅游业基础设施工程维护人员共有 60 人，人均 10 万元/年，每年工资薪金约为 600 万元。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	基础设施维护费	工资薪金	合计
第一年	325.26	350.00	675.26
第二年	557.59	600.00	1,157.59
第三年	557.59	600.00	1,157.59
第四年	557.59	600.00	1,157.59
第五年	557.59	600.00	1,157.59
第六年	557.59	600.00	1,157.59
第七年	557.59	600.00	1,157.59

第八年	557.59	600.00	1,157.59
第九年	557.59	600.00	1,157.59
第十年	557.59	600.00	1,157.59
第十一年	557.59	600.00	1,157.59
第十二年	557.59	600.00	1,157.59
第十三年	557.59	600.00	1,157.59
第十四年	557.59	600.00	1,157.59
第十五年	557.59	600.00	1,157.59
第十六年	557.59	600.00	1,157.59
第十七年	557.59	600.00	1,157.59
第十八年	557.59	600.00	1,157.59
第十九年	557.59	600.00	1,157.59
第二十年	557.59	600.00	1,157.59
合计	10,919.47	11,750.00	22,669.47

3. 项目损益情况。

根据上述测算，汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目在债券存续期内的项目营运收益为 76,598.45 万元。

金额单位：人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目	76,598.45	68,938.60	61,278.76
合计	76,598.45	68,938.60	61,278.76

（二）融资收益平衡情况

1. 项目现金流测算表

根据融资项目覆盖专项债券存续期内运营收入与成本费用测算数据以及项目债券融资成本，融资项目运营期内的现金流量情况如下表所示，表明融资项目的收入与支出能够实现总体平衡。

融资项目运营期内项目现金流测算表

金额单位: 人民币万元

年度	项目现金流入	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量
第一年	2,956.92	869.66	2,087.26	2,087.26
第二年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	5,804.27
第三年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	9,521.28
第四年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	13,238.29
第五年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	16,955.30
第六年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	20,672.31
第七年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	24,389.32
第八年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	28,106.33
第九年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	31,823.34
第十年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	35,540.35
第十一年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	39,257.36
第十二年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	42,974.37
第十三年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	46,691.38
第十四年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	50,408.39
第十五年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	54,125.40
第十六年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	57,842.41
第十七年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	61,559.42
第十八年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	65,276.43
第十九年	5,069.00	1,351.99	3,717.01	68,993.44
第二十年	5,069.00	32,664.49	-27,595.49	41,397.95
合计	99,267.92	57,869.97	41,397.95	41,397.95

2. 预期债券存续期内项目收益偿还融资本息情况

本融资项目收益为项目自身营运产生的现金流入，项目营运前需支付的融资利息由项目建设资金支付，预期自融资开始日至第二十年内，项目产生的政府性基金收入或专项收入用于偿还融资本息的情况如下：

预期项目收益实现情况下的本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	18,500.00	8,012.50	26,512.50		
第一年		194.40	194.40	2,281.66	
第二年		194.40	194.40	3,911.41	
第三年		194.40	194.40	3,911.41	
第四年		194.40	194.40	3,911.41	
第五年		194.40	194.40	3,911.41	
第六年		194.40	194.40	3,911.41	
第七年		194.40	194.40	3,911.41	
第八年		194.40	194.40	3,911.41	
第九年		194.40	194.40	3,911.41	
第十年		194.40	194.40	3,911.41	
第十一年		194.40	194.40	3,911.41	
第十二年		194.40	194.40	3,911.41	
第十三年		194.40	194.40	3,911.41	
第十四年		194.40	194.40	3,911.41	
第十五年		194.40	194.40	3,911.41	
第十六年		194.40	194.40	3,911.41	
第十七年		194.40	194.40	3,911.41	
第十八年		194.40	194.40	3,911.41	

第十九年		194.40	194.40	3,911.41	
第二十年	4,800.00	194.40	4,994.40	3,911.41	
合计	23,300.00	11,900.50	35,200.50	76,598.45	
本息覆盖倍数	2.18				

（三）总体评价

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。在诸多不确定性因素中，预期项目收益的变动对本项目的影响最为重要。本着保守性原则，下面对预期项目收益情况向下波动进行敏感性分析。

预期项目收益实现 90%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位: 人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	18,500.00	8,012.50	26,512.50		
第一年		194.40	194.40	2,053.49	
第二年		194.40	194.40	3,520.27	
第三年		194.40	194.40	3,520.27	
第四年		194.40	194.40	3,520.27	
第五年		194.40	194.40	3,520.27	
第六年		194.40	194.40	3,520.27	
第七年		194.40	194.40	3,520.27	
第八年		194.40	194.40	3,520.27	
第九年		194.40	194.40	3,520.27	
第十年		194.40	194.40	3,520.27	
第十一年		194.40	194.40	3,520.27	
第十二年		194.40	194.40	3,520.27	
第十三年		194.40	194.40	3,520.27	
第十四年		194.40	194.40	3,520.27	

第十五年		194.40	194.40	3,520.27	
第十六年		194.40	194.40	3,520.27	
第十七年		194.40	194.40	3,520.27	
第十八年		194.40	194.40	3,520.27	
第十九年		194.40	194.40	3,520.27	
第二十年	4,800.00	194.40	4,994.40	3,520.27	
合计	23,300.00	11,900.50	35,200.50	68,938.60	
本息覆盖倍数	1.96				

预期项目收益实现 80%情况下的本息覆盖倍数表

金额单位:人民币万元

年度	项目融资本息偿付金额			债券存续期间各年度运营收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	18,500.00	8,012.50	26,512.50		
第一年		194.40	194.40	1,825.32	
第二年		194.40	194.40	3,129.13	
第三年		194.40	194.40	3,129.13	
第四年		194.40	194.40	3,129.13	
第五年		194.40	194.40	3,129.13	
第六年		194.40	194.40	3,129.13	
第七年		194.40	194.40	3,129.13	
第八年		194.40	194.40	3,129.13	
第九年		194.40	194.40	3,129.13	
第十年		194.40	194.40	3,129.13	
第十一年		194.40	194.40	3,129.13	
第十二年		194.40	194.40	3,129.13	
第十三年		194.40	194.40	3,129.13	
第十四年		194.40	194.40	3,129.13	
第十五年		194.40	194.40	3,129.13	
第十六年		194.40	194.40	3,129.13	
第十七年		194.40	194.40	3,129.13	
第十八年		194.40	194.40	3,129.13	

第十九年		194.40	194.40	3,129.13	
第二十年	4,800.00	194.40	4,994.40	3,129.13	
合计	23,300.00	11,900.50	35,200.50	61,278.76	
本息覆盖倍数	1.74				

综上所述，预计汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.74，该项目融资平衡情况已经通过深圳市方智会计师事务所（普通合伙）审核并出具深方智专评价字[2025]第 045 号评价报告，项目收益可以覆盖融资成本，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

汕尾市城区西北片城镇老旧小区改造项目，2022 年已安排专项债券资金 6,500.00 万元（其中：8 月通过 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）汕尾市城区滨海休闲文化环境整治提升项目调整债券资金 4,200.00 万元至本项目，实际利率 3.23%，期限为十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；通过 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）汕尾市城区农村饮水工程调整债券资金 1,300.00 万元至本项目，实际利率 3.28%，期限为二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；通过 2022 年广东省政府专项债券（三十期）汕尾市城区农村饮水工程调整债券资金 1,000.00 万元至本项目，实际利率

3.22%，期限为二十年，每半年支付利息，第二十年末偿还本金。）

2023 年已安排专项债券资金 10,000.00 万元，其中：1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（四期）3,000.00 万元，发行年限十五年，实际利率 3.12%，每半年付息，第十五年年末还本付息；5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）3,000.00 万元，发行年限十五年，实际利率 2.92%，每半年付息，第十五年年末还本付息；8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（三十九期）4,000.00 万元，发行年限十年，实际利率 2.84%，每半年付息，第 6-10 年每年还本 20%。

2024 年度已安排专项债券资金 2,000.00 万元。其中：6 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（四十八期）1,000.00 万元，发行年限二十年，实际利率 2.56%，每半年付息，第二十年年末还本付息；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十六期）1,000.00 万元，发行年限十五年，实际利率 2.28%，每半年付息，第十五年年末还本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 3,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）2,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；2025 年度待后续发行专项债券资金 1,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 1,800.00 万元。假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第

二十年末偿还本金。按照预算法要求，项目所在地按预算管理级次将此次专项债券纳入政府性基金预算管理。

融资项目还本付息计算表

金额单位: 人民币万元

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
已融资	4,200.00	4,200.00		3.23%	2,034.90	6,234.90
已融资	1,300.00	1,300.00		3.28%	852.80	2,152.80
已融资	1,000.00	1,000.00		3.22%	644.00	1,644.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.12%	1,404.00	4,404.00
已融资	3,000.00	3,000.00		2.92%	1,314.00	4,314.00
已融资	4,000.00	4,000.00		2.84%	908.80	4,908.80
已融资	1,000.00	1,000.00		2.56%	512.00	1,512.00
已融资	1,000.00	1,000.00		2.28%	342.00	1,342.00
第一年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第二年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第三年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第四年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第五年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第六年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第七年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第八年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第九年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十一年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十二年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十三年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十四年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十五年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十六年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十七年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40

第十八年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第十九年	4,800.00		4,800.00	4.05%	194.40	194.40
第二十年	4,800.00	4,800.00		4.05%	194.40	4,994.40
合计		23,300.00			11,900.50	35,200.50

（二）债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 资金流入管理：项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。本项目资本金来源于项目建设单位自有资金及财政资金。本项目专项债券资金由市级财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2. 资金流出管理：本项目资金流出主要包括项目投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并报送监理单位、项目建设单位及审计单位，

经监理单位、项目建设单位及审计单位审核后，按债券资金管理办法相关规定拨付资金。关于债券本息偿付，项目收入实现后，由项目单位准备需要到期支付的债券本息，并将项目收益转至财政部门，由财政部门向省财政厅缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

3. 资金预算绩效评价：财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34号）的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

（三）职责分工

汕尾市城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。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。

汕尾市城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。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。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

汕尾市城区住房和城乡建设局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。本期专项债券发行的主要法律风险及风险控制措施如下：

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施。

(1) 自然环境和施工条件带来的风险

风险因素:

- 1) 突发事件影响, 如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等;
- 2) 提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要;
- 3) 外界配合条件有问题, 如交通运输受阻, 水、电供应条件不具备等;
- 4) 监理到位工作不到位, 影响工期;
- 5) 施工出现质量问题, 延误工期。

风险应对措施:

- 1) 基础工程尽量避开雨季施工, 否则应采取有效防护措施;
- 2) 施工工棚搭建满足防震要求;
- 3) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案;
- 4) 强化前期地质勘查工作, 防止因地质勘测不到位造成的停工;
- 5) 项目建设前周密设计供排水、供配电方案, 防止水电供应造成停工;
- 6) 搞好社会稳定风险评估和防范方案, 密切与相关单位沟通, 减少单位临时工程施工干扰, 市民闹事, 节假日交通管制, 市容整顿的限制等造成的工期延误;

7) 与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

8) 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，杜绝质量问题影响施工进度。

(2) 施工方风险

风险因素：

- 1) 施工计划不周详；
- 2) 施工技术力量达不到要求；
- 3) 施工组织能力差；
- 4) 对施工图纸的领会能力差；
- 5) 施工应急预案差；
- 6) 施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；
- 7) 施工过程中出现质量问题；
- 8) 施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

风险控制措施：

1) 通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

2) 进行事前控制：审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；落实施工临时供水、供电，接

通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

3) 进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

4) 进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

(3) 资金落实情况

风险因素：

1) 资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

2) 资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

3) 资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

风险应对措施：

- 1) 资金不足额就位，不得动工建设；
- 2) 严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

(4) 工程事故

风险因素：

- 1) 人身安全对施工工期的影响；
- 2) 设备损毁对施工工期的影响；
- 3) 火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；
- 4) 事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

风险应对措施：

- 1) 编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；
- 2) 加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；
- 3) 配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；
- 4) 施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；
- 5) 对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

6) 考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 市场风险

风险因素：市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险应对措施：

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) 财务风险

风险因素：

1) 资金周转风险：本项目基础设施投入资金较大，建设资金部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，项目可能出现资金周转困难；

2) 投资估算风险：本项目总投资的不准确的调整都会导致项目财务风险，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，由于本项目建设周期较短，

未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险应对措施：

1) 充分考虑项目建设的特点，对项目基础设施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。

2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

3) 委托中介机构对实施过程中，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。

(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

按照《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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。

根据《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号），省级财政部门应当及时在本单位门户网站、中国债券信息网等网站披露地方债券发行相关信息，不再向财政部备案需公开的信息披露文件。省级财政部门对信息披露文件的合规性、完整性负责，要严格落实专项债券对应项目主管部门和市县区责任，督促其科学制定项目融资与收益自求平衡方案。信息披露情况作为财政部评价各地地方债券发行工作的重要参考。

根据《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号），为加强地方政府债券信息披露管理，提高信息披露质量，决定启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板，2020年4月1日起，各地发行地方政府新增专

项债券时,须增加披露地方政府新增专项债券项目信息披露模板。按此规定,该项目专项债券全套信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站 (<http://www.chinabond.com.cn/>) 详细披露,披露时间及文件内容根据省统一安排及要求。