

# 2025 年广东省政府专项债券（四期）

## 封开县县城旧城改造工程（一期）

### 募投报告

实施单位盖章：封开县住房和城乡建设局



主管部门盖章：封开县住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：封开县财政局



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）项目立项情况或实施依据.....	2
（五）项目主体.....	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	5
（一）重要性分析.....	5
（二）经济效益分析.....	6
（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.....	7
（一）投资估算.....	7
（二）筹措方案.....	9
（三）项目实施安排.....	12
（四）债券资金用途.....	15
四、项目收益与融资平衡情况.....	16
（一）项目预期成本收益.....	16
（二）融资收益平衡情况.....	20
（三）总体评价.....	22
五、专项债券管理.....	23
（一）债券资金概况.....	23
（二）债券资金管理.....	26
（三）职责分工.....	27
六、项目风险控制.....	28
（一）潜在风险及控制措施.....	28
（二）还款保障措施.....	34
七、其他需要说明事项.....	34

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

2021-2023 年,封开县分别实现一般公共预算收入 11.86 亿元、26.22 亿元和 7.49 亿元,政府性基金收入分别为 3.3 亿元、0.61 亿元和 1.40 亿元。

#### 近三年封开县（区、市）财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	164.32	170.98	180.34
一般公共预算收入（亿元）	11.86	26.22	7.49
政府性基金收入（亿元）	3.3	0.61	1.40
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.12	0.34	1.10
政府性基金支出（亿元）	13.56	11.67	10.22
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.92	0.08	0.88

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

抓好城市规划，统筹城乡发展，努力建设岭南文化优雅之城。按照“建设岭南文化优雅之城”的要求，做实做细城市规划。实施中心城区带动战略，以城带乡，城乡互动，统筹推进，着力构建城乡一体化发展新格局。抓紧做好城镇化发展研究、总体规划与用地空间、控制性详细规划与城市设计、专项设计等规划的编制工作，协调处理好城市与农村、城市近期建设和远期发展、城市拓展和资源保护等问题。

加强城市管理，优化城市环境。开展城市环境卫生专项整治，加强污染防治和生态环境保护工作，落实“门前三包”

管理责任制，提高城市净化、绿化、美化、亮化水平。不断提升平安和谐社区建设水平。加强城市景观建设和生态建设，加大城市环境综合管理力度，尽快改善城市人居环境。

### （三）项目情况

重点对现有县城旧城进行改造。1. 修复东方二路、贺江二路堤路，总长约 5 公里。2. 封川旧城改造，包括供电老旧线路改造，燃气支管道辅等，总改造面积共 30000 平方米。3. 对江口城区污水管网、城区道路、地下综合管廊改造，总长 10 公里。4. 镇区内 20 条市政道路的路面、供排水、供气、绿化、照明、公共交通、通信、停车库等基础设施进行改造，总长 30 公里。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

### （四）项目立项情况或实施依据

1、2020 年 03 月 13 日，封开县发展和改革局出具《关于封开县县城旧城改造工程（一期）可行性研究报告的批复》（封发改资[2020]48 号），同意本项目实施。

2、2020 年 11 月 20 日，封开县县城旧城改造工程（一期）标段一取得了《工程开工令》（编号：GD-B1-29001），开工日期为：2020 年 11 月 23 日。

3、2020 年 11 月 22 日，封开县县城旧城改造工程（一期）标段二取得了《工程开工令》（编号：GD-B1-29001），开工日期为：2020 年 11 月 22 日。

4、2021年02月03日，封开县县城旧城改造工程（一期）标段三取得了《工程开工令》（编号：GD-B1-29001），开工日期为：2021年02月03日。

5、2021年05月18日，封开县县城旧城改造工程（一期）第四标段（施工）取得了《工程开工令》（市政监-5-01），本项目具备开工条件，可以施工。

6、2021年06月12日，封开县县城旧城改造工程（一期）第六标段（危旧、违建房屋维修拆除工程）取得了《工程开工令》（市政监-5-01），本项目具备开工条件，可以施工。

7、2021年09月05日，封开县县城旧城改造工程（一期）标段八-续建污水管网新建工程取得了《工程开工令》（市政监-5-01），本项目具备开工条件，可以施工。

8、2021年11月13日，封开县县城旧城改造工程（一期）第十三标段（施工）取得了《工程开工令》（市政监-5-01），本项目具备开工条件，可以施工。

9、2021年11月22日，封开县县城旧城改造工程（一期）第九标段（施工）取得了《工程开工令》（市政监-5-01），本项目具备开工条件，可以施工。

10、2021年11月23日，封开县县城旧城改造工程（一期）（第十标段）（城区路面铺设沥青续建工程）取得了《工程开工令》，开工日期为：2021年11月23日。

11、2021 年 12 月 13 日，封开县县城旧城改造工程（一期）（第十一标段）（施工）取得了《工程开工令》，开工日期为：2021 年 12 月 13 日。

12、2022 年 01 月 12 日，封开县县城旧城改造工程（一期）第十二标段（施工）取得了《工程开工令》，本项目具备开工条件，可以施工。

13、2022 年 06 月 17 日，封开县县城旧城改造工程（一期）第十七标段（施工）取得了《工程开工令》，本项目具备开工条件，可以施工。

14、2022 年 07 月 14 日，封开县县城旧城改造工程（一期）第十六标段-污水管网续建工程取得了《工程开工令》，开工日期为：2022 年 7 月 15 日。

15、2022 年 11 月 24 日，封开县县城旧城改造工程（一期）标段十八-封开县城区污水处理厂主管网完善及污水效能提升工程取得（编号：44122502211240102）《建筑工程施工许可证》，本建设工程符合施工条件，准予施工。

16、2022 年 12 月 16 日，封开县县城旧城改造工程（一期）标段十五-农商行对面街区排水工程取得了《工程开工令》，开工日期为：2022 年 12 月 16 日。

#### **（五）项目主体**

1. 本项目实施单位为封开县住房和城乡建设局，机构详细信息如下表：

名称	封开县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441225MB2D05827H
机构地址	广东省肇庆市封开县江口镇东堤路 15 号
负责人	高连源
机构性质	机关

## 2. 本项目主管部门为：封开县住房和城乡建设局

名称	封开县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11441225MB2D05827H
机构地址	广东省肇庆市封开县江口镇东堤路 15 号
负责人	高连源
机构性质	机关

## 3. 本项目资产管理部门为：封开县住房和城乡建设局

封开县县城旧城改造工程（一期）项目建设完成形成资产后，封开县住房和城乡建设局为资产的责任部门，严格按照国家、省和单位内控制度进行管理。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

为更好贯彻落实党的十九大和习近平总书记视察广东重要讲话精神，以及李希书记调研肇庆讲话精神，肇庆市将推动落实乡村振兴“1+1+6+N”系列文件，强化两广接壤地区的扶持，全面提升接壤地区 11 个镇的整体人居环境和群众生产生活水平，打造成为两广接壤地区的乡村振兴示范带，推动我市在两广接壤地区乡村振兴中走在全省前列。

根据中共肇庆市委实施乡村振兴战略领导小组印发的《肇庆市两广接壤地区乡村振兴示范带建设三年行动方案

（2018-2020）》（肇委乡村振兴[2019]2号）文件精神，为做好市、县重大项目顺利推进，打造美丽、富裕、宜居城镇，要进一步完善城区基础设施和配套服务设施，促进城区扩容提质；调整和优化城市空间，通过盘活土地、厂房，释放更多的用地空间，吸引更多项目落户封开；重点提高公共服务设施质量，以优质的公共服务吸引农村转移人口集聚；加强城区周边人居环境综合整治，大力发展现代农业。为此，封开县县城旧城改造工程（一期）的建设是必要的。

## （二）经济效益分析

项目建成后，可改善当地经济和投资环境，带动当地经济持续发展。项目更统筹引导产业结构调整，培育主导产业，增加就业机会，走出一条发展经济的新路子。

## （三）社会效益分析

项目实施后，既可改变镇容、镇貌，又可大大提高居民的居住条件，有效地改善居住环境和集约了土地，加大了城乡建设力度，可改善当地经济和投资环境，带动当地经济持续发展。

本项目实施后，首先是环境乱、差问题；其次，绿地面积大幅度增加，促进生态系统的改善，形成一个较完整的生态循环系统。



该项目将以不断改善居民居住条件和生活质量为目标，以实施幸福生活保障工程为路径，以创建美丽宜居工程为载体，不断深化乡村综合改革，社会效益非常显著。

#### 1. 对所在地区居民就业的影响

项目的投资、建设会为当地带来适量的就业岗位，有利于增加所在地区居民的就业机会，影响程度较好。且大力节约土地的开放力度，使土地保值、增值、服务社区建设。

#### 2. 对所在地区少数民族风俗习惯和宗教的影响

工程的建设不会引起民族矛盾、宗教纠纷，有利于社会稳定，影响程度一般。

### 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）计办投资[2002]15号文，中国国际工程咨询公司编著的《投资项目可行性研究报告》；

（2）《投资项目可行性研究方法 with 案例应用手册》；

（3）发改投资[2006]1325号文，中华人民共和国国家计委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（4）建设项目建筑规划设计方案；

（5）肇庆地区目前建设造价水平、物价上涨指数和现行各类税费标准。

建设项目总投资编制范围为封开县县城旧城改造工程（一期）的建设投资。建设投资包括工程费用、工程建设其它费用、建设期利息、基本预备费。说明：

（1）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》

（2）勘察设计费

1）工程设计费按《工程勘察设计费管理规定》（国家计委、建设部计价格[2002]10号）文件的有关规定计算。

2）工程勘察费按中华人民共和国建设部发布的《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164号：建安工程费用的0.8%~1.1%计取。

（3）建设项目前期工作咨询费

按《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委计价格[1999]1283号）。

（4）工程预算编制费

按《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函[2011]741号计取；

（5）工程保险费

按中华人民共和国建设部发布的《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164号：按第一部分工程费用的0.3%~0.6%计取；

（6）施工图技术审查费

按粤价〔2011〕88号《转发国家发展改革委关于降低部分建设工程收费标准规范收费行为等有关问题的通知》：广东省施工图设计文件审查费以工程勘察设计收费为基准计费，上限收费标准为工程勘察设计收费标准的6.0%；

#### （7）工程监理费

按国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）。

#### （8）招标代理服务费

按《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》发改价格〔2011〕534号规定计取。

（9）基本预备费按工程费用和工程建设其它费用的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	65,100.00
2	工程建筑其他费用	8,850.48
3	设备费	2,352.00
4	预备费	3,697.52
项目总投资		80,000.00

### （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

### 1) 存量债券资金列式

封开县县城旧城改造工程（一期）项目，以前年度已安排专项债券资金共计35,600.00万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
1	2020年	粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债券（一期）	20年	3.82%	每半年支付利息，到期还本付息	5,000.00
2	2021年4月	2021年广东省保障性安居工程专项债券（一期）	10年	3.41%	每半年支付利息，到期还本付息	3,300.00
3	2021年6月	2021年广东省保障性安居工程专项债券（三期）	10年	3.32%	每半年支付利息，到期还本付息	2,700.00
4	2021年8月	2021年广东省政府专项债券（六十五期）	20年	3.45%	每半年支付利息，到期还本付息	6,000.00
5	2021年11月	2021年广东省政府专项债券（八十五期）	20年	3.45%	每半年支付利息，到期还本付息	5,100.00
6	2022年1月	2022年广东省政府专项债券（七期）	20年	3.28%	每半年支付利息，到期还本付息	3,000.00
7	2023年1月	2023年广东省政府专项债券（五期）	20年	3.19%	每半年支付利息，到期还本付息	5,000.00
8	2023年8月	2023年广东省政府专项债券（三十六期）	20年	3.06%	每半年支付利息，到期还本付息	2,000.00
9	2024年6月	2024年广东省政府专项债券（四十八期）	20年	2.56%	每半年支付利息，到期还本付息	3,500.00
合计						35,600.00

## **2) 本年度及以后年度债券资金概况**

2025 年计划安排专项债券资金 5,000.00 万元;

其中 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（四期）

5,000.00 万元，后续待安排专项债券资金 0.00 万元;

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

## **3. 非融资资金筹措**

本项目财政性资金为 39,400.00 万元。

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		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	80,000.00	35,600.00					39,400.00				5,000.00	35,600.00	
2020 年	5,000.00	5,000.00										5,000.00	
2021 年	17,100.00	17,100.00										17,100.00	
2022 年	3,000.00	3,000.00										3,000.00	
2023 年	7,000.00	7,000.00										7,000.00	
2024 年	3,500.00	3,500.00										3,500.00	
2025 年	5,000.00										5,000.00		
以后 年度	39,400.00						39,400.00						

### （三）项目实施安排

2020年3月13日，本项目取得封开县发展和改革局出具的《关于封开县县城旧城改造工程（一期）可行性研究报告的批复》（封发改资〔2020〕48号），同意立项。

本项目的建设期预计为5年，从2020年10月初开工建设，预计于2025年12月底结束，2026年1月初全面运营。整个项目由多个标段及零星工程组成，2025年计划实施的项目包括：

#### 1. 封开县县城旧城改造工程（一期）江南城至封川码头道路改造工程

项目预算总投资为1417.0388万元，项目起点桩号为K0+000位于江南城小区西南侧，接现状道路，路线大致呈南北走向，终点K0+250位于叠翠路西北侧，全长250m，全线采用沥青混凝土路面结构，拟按三级公路建设标准，设双向两车道，设计行车速度40km/h，路基宽度13m。新建桥梁1座，全长165米，跨径采用8x20m，上部结构采用先简支后桥面连续的预应力混凝土小箱梁，桥面宽度13m。

项目已于2024年10月30日开工建设，工期12个月，计划2025年11月完工。

#### 2. 封开县县城旧城改造工程（一期）-广信塔至封川码头道路修复改造工程

项目总投资约1370万元，建设内容包括：（1）先进行

表土及松动滑坡土的清除，清理干净后，自坡顶至坡脚进行石渣回填，坡脚至西江边进行抛石压脚。石渣坡面新建钢筋混凝土格构梁，再铺设草皮护坡。（2）将原有的排水渠通过新建钢筋混凝土水池，再通过埋设PE管将水排至边坡外。（3）在新修复的边坡坡顶设4m的人行步道区，再新建7m的道路接顺两侧原有道路。（4）拆除现状已有潜在危险的钢筋混凝土挡墙30m，再进行边坡修复。项目已于2024年2月22日开工建设，计划2025年3月完工。

注：本次专项债券资金不用于绿化、景观提升项目使用。

（四）债券资金用途

本次债券主要用于支付项目的前期费用及工程款、监理费等。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
前期费用	1,000.00
工程款	3,000.00
监理费	1,000.00
合计	5,000.00

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

根据中国华西工程设计建设有限公司于2020年2月出具的项目可行性研究报告可知项目建成正式运营后主要收入包括停车费收入、广告费收入、污水处理收入、充电服务费。

（1）停车费收入



根据项目规划建设内容，本项目约规划 1600 个车位。本项目车位实行有偿停放。按肇庆目前的收费标准，按 12 元/车次（每 5 年收费标准递增 5%）每天按 10 次周转率，全年 365 天，空置率为 10%，五年后降至 5%。

## （2）广告费收入

根据项目规划建设内容，本项目约设置 150 个广告位，每个广告位按年租金 9 万元计算，每五年租金按 5%递增，出租率为 90%。

## （3）污水处理收入

根据项目规划建设内容，项目日处理污水量 2 万吨，每吨单价 1.2 元，全年 365 天，每五年单价按 5%递增。

## （4）充电服务费

本项目规划设置装有充电桩车位 500 个。充电服务费根据肇庆市发展和改革局印发《肇庆市发展和改革局关于试行电动汽车充电服务费标准的通知》规定电费执行省规定的电价政策，电动汽车充电服务费按充电量计收，试行标准为 0.80 元/千瓦时（不含电费）。此标准为最高限价，下浮不限。

参考相关新能源电动车的电池容量，充电度数 300-400 公里的平均数为 51 千瓦时，由于现阶段我国公共充电桩利用率仅为 15%，超过 80%的充电站使用率都低于 5%，因此，

充电桩的使用还有待加强，本项目充电桩现阶段使用率按 3% 估算，每 5 年递增一次。

### 收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	停车费收入	广告费收入	污水处理收入	充电服务费	合计
第一年					
第二年	6,307.20	1,215.00	876.00	44.68	8,442.88
第三年	6,307.20	1,215.00	876.00	44.68	8,442.88
第四年	6,307.20	1,215.00	876.00	44.68	8,442.88
第五年	6,307.20	1,215.00	876.00	44.68	8,442.88
第六年	6,990.48	1,275.75	919.80	81.91	9,267.94
第七年	6,990.48	1,275.75	919.80	81.91	9,267.94
第八年	6,990.48	1,275.75	919.80	81.91	9,267.94
第九年	6,990.48	1,275.75	919.80	81.91	9,267.94
第十年	6,990.48	1,275.75	919.80	81.91	9,267.94
第十一年	7,340.00	1,339.54	965.79	150.16	9,795.49
第十二年	7,340.00	1,339.54	965.79	150.16	9,795.49
第十三年	7,340.00	1,339.54	965.79	150.16	9,795.49
第十四年	7,340.00	1,339.54	965.79	150.16	9,795.49
第十五年	7,340.00	1,339.54	965.79	150.16	9,795.49
第十六年	7,707.00	1,406.51	1,014.08	275.29	10,402.88
第十七年	7,707.00	1,406.51	1,014.08	275.29	10,402.88
第十八年	7,707.00	1,406.51	1,014.08	275.29	10,402.88
第十九年	7,707.00	1,406.51	1,014.08	275.29	10,402.88
第二十年	7,707.00	1,406.51	1,014.08	275.29	10,402.88
合计	135,416.20	24,969.00	18,002.35	2,715.52	181,103.07

## 2. 项目成本及相关税费

根据中国华西工程设计建设有限公司于 2020 年 2 月出具的项目可行性研究报告可知项目建成正式运营后主要支出包括人员经费、其他费用和维护费支出。

(1) 人员经费主要包括职工工资、奖金、福利费、社会保障费等，项目约需维修、保洁人员 30 人，相关工资福利按人均 8 万元，每年递增 3%。

(2) 其他费用包括推广费、不可预见费等，预计年投入 84.43 万元，每 5 年递增约 6%。

(3) 维护费预计年投入 84.43 万元，每 5 年递增约 6%。

#### 成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员经费	其他费用	维护费	合计
第一年				
第二年	247.20	84.43	84.43	416.06
第三年	254.62	84.43	84.43	423.48
第四年	262.25	84.43	84.43	431.11
第五年	270.12	87.93	87.93	445.98
第六年	278.23	92.68	92.68	463.59
第七年	286.57	92.68	92.68	471.93
第八年	295.17	92.68	92.68	480.53
第九年	304.02	92.68	92.68	489.38
第十年	313.15	92.68	92.68	498.51
第十一年	322.54	97.95	97.95	518.44
第十二年	332.22	97.95	97.95	528.12
第十三年	342.18	97.95	97.95	538.08
第十四年	352.45	97.95	97.95	548.35

第十五年	363.02	97.95	97.95	558.92
第十六年	373.91	104.03	104.03	581.97
第十七年	385.13	104.03	104.03	593.19
第十八年	396.68	104.03	104.03	604.74
第十九年	408.58	104.03	104.03	616.64
第二十年	420.84	104.03	104.03	628.90
合计	6,208.88	1,814.52	1,814.52	9,837.92

### 3. 项目损益情况

根据上述测算，封开县县城旧城改造工程（一期）在债券存续期内的项目营运收益为 171,265.15 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	8,442.88	416.06	8,026.82
第三年	8,442.88	423.48	8,019.40
第四年	8,442.88	431.11	8,011.77
第五年	8,442.88	445.98	7,996.90
第六年	9,267.94	463.59	8,804.35
第七年	9,267.94	471.93	8,796.01
第八年	9,267.94	480.53	8,787.41
第九年	9,267.94	489.38	8,778.56
第十年	9,267.94	498.51	8,769.43
第十一年	9,795.49	518.44	9,277.05
第十二年	9,795.49	528.12	9,267.37
第十三年	9,795.49	538.08	9,257.41
第十四年	9,795.49	548.35	9,247.14
第十五年	9,795.49	558.92	9,236.57
第十六年	10,402.88	581.97	9,820.91

第十七年	10,402.88	593.19	9,809.69
第十八年	10,402.88	604.74	9,798.14
第十九年	10,402.88	616.64	9,786.24
第二十年	10,402.88	628.90	9,773.98
合计	181,103.07	9,837.92	171,265.15

## (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。

#### 融资项目债券存续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	累计净现金流量
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	202.50	0.00	-202.50	-202.50
第二年	8,442.88	202.50	416.06	7,824.32	7,621.82
第三年	8,442.88	202.50	423.48	7,816.90	15,438.72
第四年	8,442.88	202.50	431.11	7,809.27	23,247.99
第五年	8,442.88	202.50	445.98	7,794.40	31,042.39
第六年	9,267.94	202.50	463.59	8,601.85	39,644.24
第七年	9,267.94	202.50	471.93	8,593.51	48,237.75
第八年	9,267.94	202.50	480.53	8,584.91	56,822.66
第九年	9,267.94	202.50	489.38	8,576.06	65,398.72
第十年	9,267.94	202.50	498.51	8,566.93	73,965.65
第十一年	9,795.49	202.50	518.44	9,074.55	83,040.20
第十二年	9,795.49	202.50	528.12	9,064.87	92,105.07
第十三年	9,795.49	202.50	538.08	9,054.91	101,159.98
第十四年	9,795.49	202.50	548.35	9,044.64	110,204.62

第十五年	9,795.49	202.50	558.92	9,034.07	119,238.69
第十六年	10,402.88	202.50	581.97	9,618.41	128,857.10
第十七年	10,402.88	202.50	593.19	9,607.19	138,464.29
第十八年	10,402.88	202.50	604.74	9,595.64	148,059.93
第十九年	10,402.88	202.50	616.64	9,583.74	157,643.67
第二十年	10,402.88	62,477.20	628.90	-52,703.22	104,940.45
合计	181,103.07	66,324.70	9,837.92	104,940.45	104,940.45

## 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融资结束日内，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	35,600.00	21,674.70	57,274.70		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		202.50	202.50	0.00	
第二年		202.50	202.50	8,026.82	
第三年		202.50	202.50	8,019.40	
第四年		202.50	202.50	8,011.77	
第五年		202.50	202.50	7,996.90	
第六年		202.50	202.50	8,804.35	
第七年		202.50	202.50	8,796.01	
第八年		202.50	202.50	8,787.41	
第九年		202.50	202.50	8,778.56	

第十年		202.50	202.50	8,769.43	
第十一年		202.50	202.50	9,277.05	
第十二年		202.50	202.50	9,267.37	
第十三年		202.50	202.50	9,257.41	
第十四年		202.50	202.50	9,247.14	
第十五年		202.50	202.50	9,236.57	
第十六年		202.50	202.50	9,820.91	
第十七年		202.50	202.50	9,809.69	
第十八年		202.50	202.50	9,798.14	
第十九年		202.50	202.50	9,786.24	
第二十年	5,000.00	202.50	5,202.50	9,773.98	
合计	40,600.00	25,724.70	66,324.70	171,265.15	
本息覆盖倍数	2.58				

### （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	35,600.00	21,674.70	57,274.70		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		202.50	202.50	0.00	
第二年		202.50	202.50	7,224.14	
第三年		202.50	202.50	7,217.46	

第四年		202.50	202.50	7,210.59	
第五年		202.50	202.50	7,197.21	
第六年		202.50	202.50	7,923.92	
第七年		202.50	202.50	7,916.41	
第八年		202.50	202.50	7,908.67	
第九年		202.50	202.50	7,900.70	
第十年		202.50	202.50	7,892.49	
第十一年		202.50	202.50	8,349.35	
第十二年		202.50	202.50	8,340.63	
第十三年		202.50	202.50	8,331.67	
第十四年		202.50	202.50	8,322.43	
第十五年		202.50	202.50	8,312.91	
第十六年		202.50	202.50	8,838.82	
第十七年		202.50	202.50	8,828.72	
第十八年		202.50	202.50	8,818.33	
第十九年		202.50	202.50	8,807.62	
第二十年	5,000.00	202.50	5,202.50	8,796.58	
合计	40,600.00	25,724.70	66,324.70	154,138.64	
本息覆盖倍数	2.32				

### 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	35,600.00	21,674.70	57,274.70		已融资本金处为该项目在本次债券存续期内偿还本金汇总金额
第一年		202.50	202.50	0.00	
第二年		202.50	202.50	6,421.46	
第三年		202.50	202.50	6,415.52	
第四年		202.50	202.50	6,409.42	



第五年		202.50	202.50	6,397.52	
第六年		202.50	202.50	7,043.48	
第七年		202.50	202.50	7,036.81	
第八年		202.50	202.50	7,029.93	
第九年		202.50	202.50	7,022.85	
第十年		202.50	202.50	7,015.54	
第十一年		202.50	202.50	7,421.64	
第十二年		202.50	202.50	7,413.90	
第十三年		202.50	202.50	7,405.93	
第十四年		202.50	202.50	7,397.71	
第十五年		202.50	202.50	7,389.26	
第十六年		202.50	202.50	7,856.73	
第十七年		202.50	202.50	7,847.75	
第十八年		202.50	202.50	7,838.51	
第十九年		202.50	202.50	7,828.99	
第二十年	5,000.00	202.50	5,202.50	7,819.19	
合计	40,600.00	25,724.70	66,324.70	137,012.12	
本息覆盖倍数	2.07				

综上所述，预计封开县县城旧城改造工程（一期）预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 2.07，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

#### 1. 存量债券资金列式

封开县县城旧城改造工程（一期）项目，以前年度已安排专项债券资金共计35,600.00万元，对应各批次存量债券资金信息概况如下：

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额（万元）
----	--------	------	------	------	--------	----------

序号	融资时间节点	债券名称	发行年限	票面利率	债券偿还方式	融资金额 (万元)
1	2020年	粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债券(一期)	20年	3.82%	每半年支付利息,到期还本付息	5,000.00
2	2021年4月	2021年广东省保障性安居工程专项债券(一期)	10年	3.41%	每半年支付利息,到期还本付息	3,300.00
3	2021年6月	2021年广东省保障性安居工程专项债券(三期)	10年	3.32%	每半年支付利息,到期还本付息	2,700.00
4	2021年8月	2021年广东省政府专项债券(六十五期)	20年	3.45%	每半年支付利息,到期还本付息	6,000.00
5	2021年11月	2021年广东省政府专项债券(八十五期)	20年	3.45%	每半年支付利息,到期还本付息	5,100.00
6	2022年1月	2022年广东省政府专项债券(七期)	20年	3.28%	每半年支付利息,到期还本付息	3,000.00
7	2023年1月	2023年广东省政府专项债券(五期)	20年	3.19%	每半年支付利息,到期还本付息	5,000.00
8	2023年8月	2023年广东省政府专项债券(三十六期)	20年	3.06%	每半年支付利息,到期还本付息	2,000.00
9	2024年6月	2024年广东省政府专项债券(四十八期)	20年	2.56%	每半年支付利息,到期还本付息	3,500.00
合计						35,600.00

## 2. 本年度及以后年度债券资金概况

2025 年计划安排专项债券资金 5,000.00 万元;

其中 1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券(四期)

5,000.00 万元, 后续待安排专项债券资金 0.00 万元;

以后年度计划安排专项债券资金 0.00 万元。

## 3. 还本付息测算

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	5,000.00	5,000.00		3.82%	3,820.00	8,820.00
已融资	3,300.00	3,300.00		3.41%	1,125.30	4,425.30
已融资	2,700.00	2,700.00		3.32%	896.40	3,596.40
已融资	6,000.00	6,000.00		3.45%	4,140.00	10,140.00
已融资	5,100.00	5,100.00		3.45%	3,519.00	8,619.00
已融资	3,000.00	3,000.00		3.28%	1,968.00	4,968.00
已融资	5,000.00	5,000.00		3.19%	3,190.00	8,190.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.06%	1,224.00	3,224.00
已融资	3,500.00	3,500.00		2.56%	1,792.00	5,292.00
第一年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第二年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第三年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第四年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第五年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第六年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第七年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第八年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第九年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十一年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十二年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十三年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十四年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十五年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十六年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50

第十七年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十八年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第十九年	5,000.00		5,000.00	4.05%	202.50	202.50
第二十年	5,000.00	5,000.00		4.05%	202.50	5,202.50
合计		40,600.00			25,724.70	66,324.70

## (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建设投资支出、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

封开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。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。

封开县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。

封开县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。

项目涉及多个主管部门或项目单位的，应结合上述内容明确各主管部门、项目单位职责分工，并明确一个牵头项目单位、一个牵头主管部门。

## **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，不得开工建设；

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，全面落实建设所需资金。

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。