

**2025 年广东省政府专项债券（三十二期）**

**广东省惠州市博罗县老旧小区改造工程二期**

**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：



二〇二五年八月

# 目 录

一、项目基本情况.....	3
（一）项目所处区域财政经济情况.....	3
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	3
（三）项目情况.....	4
（四）项目立项情况或实施依据.....	5
（五）责任主体.....	5
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	6
（一）重要性分析.....	6
（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.....	12
四、项目收益与融资平衡情况.....	12
（一）项目预期成本收益.....	13
1. 项目收入测算.....	13
2. 项目成本及相关税费.....	14
3. 项目损益情况.....	14
（二）融资收益平衡情况.....	16
（三）总体评价.....	17
五、专项债券管理.....	18
（一）债券资金概况.....	18
（二）债券资金管理.....	18
（三）职责分工.....	18
六、项目风险控制.....	19
（一）潜在风险及控制措施.....	19
（二）还款保障措施.....	24
七、其他需要说明事.....	24

## 一、项目基本情况

### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市博罗县。2022 年至 2024 年，博罗县分别实现一般公共预算收入 66.21 亿元、77.64 亿元、78.02 亿元，政府性基金收入分别为 35.31 亿元、30.57 亿元、9.88 亿元。

表 1 近三年博罗县财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	801.39	838.89	952.24
一般公共预算收入（亿元）	66.21	77.64	78.02
政府性基金收入（亿元）	35.31	30.57	9.88
其中：国有土地出让收入（亿元）	32.99	28.53	3.17
政府性基金支出（亿元）	50.23	70.63	57.69
其中：国有土地出让支出（亿元）	27.49	30.83	13.3

### （二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 惠州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要

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。

本次债券涉及的主要领域为城镇老旧小区改造。

## 2. 领域规划情况

完善城市更新政策，实施旧城改造。保护修复古榕城风貌格局，贯通水系和推进环湖滨水休闲绿道建设。构筑县城“一江两岸”城市景观带，加快中心城区景观通廊规划建设，构建“山水湖城”景观格局。启动城市更新专项规划编制工作，科学划定更新单元，探索推进片区整体改造，提升城市功能和品质。开展“幸福社区·共同缔造”活动，引导全民参与，用“绣花”功夫分类推进老旧小区、城中村、背街小巷微改造。加快老旧小区雨污分流改造、老旧建筑立面整治和“三线”整治、综合环境整治、社区服务设施建设，支持符合条件的旧住宅加装电梯。

### （三）项目情况

项目属于有一定收益的公益性项目，项目于2021年11月25日立项，2022年8月22日开工，预计竣工日期为2025年12月底。

建设内容：广东省惠州市博罗县老旧小区改造项目（二期）涉及改造约512栋，住户约5035户，重点改造建设内容包括给排水设施改造、小区道路改造、电气线路整治、消防安全保障、建设提升改造、环境整治、安防等。

工程进度最新情况：

博罗县城上竹径片区老旧小区改造项目于 2023 年 10 月 19 日竣工。

博罗县富华花园等 23 个老旧小区改造项目截止 2025 年 3 月 12 日项目已完成总工程量的 92%。

#### **（四）项目立项情况或实施依据**

项目已完成立项工作，并已出具了《博罗县发展和改革局关于博罗县城富华花园等 23 个小区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（博府发改投审〔2021〕4 号）、《博罗县发展和改革局关于博罗县城上竹径片区等老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（博发改投审〔2021〕54 号）等立项批复。项目建设投资合规。

#### **（五）责任主体**

项目主管单位为博罗县住房和城乡建设局；

项目实施单位为博罗县住房和城乡建设局；

资产持有单位为博罗县住房和城乡建设局，权属性质为行政单位。

博罗县住房和城乡建设局：负责落实国家政策法规，统筹辖区经济社会发展，管理公共事务，提供民生服务，维护社会治安，推进基础设施建设，保障民生权益，协调解决群众诉求，促进乡村振兴及生态文明建设。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

随着博罗县城城市化水平不断提高，城市建设日新月异，但县城内存在大量的老旧小区，极大影响了城市风貌，制约了城市的高质量发展，博罗县部分小区已经落后于时代的潮流，存在大量老旧小区，扎实推进博罗县城老旧小区改造，以点带面推进城市老旧小区改造工作。项目建设可加快实现改善民生，构建和谐社会，实现社会发展的良性循环，通过进行老旧小区改造，提高小区的整体质量和管理水平，改善居民居住条件、提升居住环境品质，是改善当地民生、构建和谐社会的需要。通过该片区老旧小区改造，重点推进基础设施改造，市政管网和道路建设、公共服务设施的完善等工作内容，能有效激发城市的能效，带动城市相关产业链的发展，提升城市的消费水平，扩大城市内需，促进社区的可持续发展。

### （二）经济效益分析

老旧小区改造投资具有投资周期短、边际效益高、资金周转快、消费潜力大等特点，老旧小区改造投资还能带动建材、适老适残设备、电梯、水电管线、社区服务等产业的发展，对经济增长的贡献，拉动内需具有积极作用。

### （三）社会效益分析

#### 1. 生活质量的提高

老旧小区改造前道路破损、排水管道老化、堵塞严重，给业主的生活带来诸多的不便，居民都迫切希望改变这种状况。通过老旧小区改造，提升了居民生活幸福指数、提高人们的生活质量、消除了危险的隐患。

## 2. 建立和谐的社区

美好的生活环境对于形成和谐的社区人际关系起着重要作用。老旧小区改造综合整治的意义，除了改善、维护社区秩序，保障居民的基本生活条件外，还要协调社会各个方面，创造出和谐的人文环境。旧小区改造让人们的居住环境条件得到改善，环境变得优美，生活也会更幸福，精神文明的建设水平自然会提高。

## 3. 提高城市的良好形象

随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新住宅社区如雨后春笋般涌现，给居民带来强烈的视觉冲击和心理感受，已成为城市建设和管理的重要窗口。

# 三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

## （一）投资估算

- (1). 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2). 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (3). 中共中央、国务院《关于进一步加强土地管理切实保护耕地的通知》（中发〔1997〕11号）；

(4). 《国土资源部关于进一步加强土地开发整理管理工作的通知》（国土资发〔1998〕166 号）；

(5). 《国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》（国土资发〔2014〕18 号）；

(6). 《广东省国土资源局转发国土资源部关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》（粤国土资保发〔2014〕138 号）；

(7). 《土地开发整理项目资金管理暂行办法》（国土资发〔2000〕282 号）；

(8) 关于印发《广东省土地整治垦造水田建设标准（试行）》的通知（粤国土资耕保发〔2016〕180 号）；

(9). 《国土资源部关于补足耕地数量与提升耕地质量相结合落实占补平衡的指导意见》（国土资规〔2016〕8 号）；

(10). 《广东省国土资源厅关于做好耕地占优补优、占水田补水田相关项目管理的通知》（粤国土资规字〔2016〕2 号）；

(11). 广东省国土资源厅关于加大耕地提质改造力度严格落实占补平衡的通知；

(12). 广东省国土资源厅关于征求《广东省非农业建设补充耕地质量等级提升和旱地改造水田工作方案（征求意见稿）》意见的函（粤国土资耕保函〔2016〕1594 号）；

(13). 《广东省土地开发整理补充耕地项目管理办法（试行）》（粤府办〔2008〕74 号）；



(14). 《关于切实加强利用低效园地山坡地垦造水田项目管理的意见》（粤国土资耕保发〔2012〕68号）；

(15). 《广东省国土资源厅关于做好利用园地山坡地垦造水田后续工作的通知》（粤国土资耕保发〔2013〕137号）；

(16). 《关于印发〈广东省高标准基本农田建设项目和资金管理办法〉的通知》（粤财农〔2012〕489号）；

(17). 关于印发《广东省高标准基本农田建设项目资金财政直接支付申请和审核规程（暂行）》的通知（粤财农〔2012〕490号）；

(18). 关于印发《广东省耕地垦造水田项目可行性研究报告编制要点（试行）》的通知（粤国土资耕保发〔2016〕127号）；

(19). 《广东省垦造水田项目可行性研究报告编制指南（试行）》广东省国土资源厅 广东省财政厅 2018年07月印发；

(20). 《广东省垦造水田项目预算编制指南（试行）》广东省国土资源厅 广东省财政厅 2018年08月印发。

## 2. 项目总投资

根据《博罗县发展和改革局关于博罗县城富华花园等23个小区老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（博府发改投审〔2021〕4号）、《博罗县发展和改革局关于博罗县城上竹径片区等老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（博发改投审〔2021〕54号），本工程投资估算总额10,639.64万元；

序号	项目名称	投资额 (万元)
1	博罗县城上竹径片区老旧小区改造项目	4462.05
2	博罗县城富华花园等 23 个老旧小区改造项目	6177.59
总投资合计		10,639.64

## (二) 筹措方案

1. 市场化融资：无。

2. 本项目 2023 年通过 2023 年广东省政府专项债券（四期）融资 3,000.00 万元，期限十五年，融资年利率 3.12%，，每半年支付利息，到期偿还本金。

2025 年 8 月拟通过 2025 年广东省政府专项债券(三十二期) 融资 272.00 万元，期限十五年，假设融资年利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。（无用于项目资本金）。

3. 非融资资金筹措：已落实 0 万元，待落实资金 7367.64 万元。

表 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化		非融资资金						地方政府专项债券融资		
	总金额	其中：已到位金额	融资资金	其中：已到位金额	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
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
合计	10639.64	3000	0	0	0	0	7367.64	0	0	0	272	3000	0
2023年	3000	3000					0	0				3000	
2024年	0	0						0					
2025年	7639.64	0					7367.64				272		
2026年	0	0											

### （三）项目实施安排

立项和前期手续进度情况：

项目属于有一定收益的公益性项目，项目已完成立项工作，并已出具了《博罗县发展和改革局关于博罗县城富华花园等 23 个老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（博府发改投审〔2021〕4 号）、《博罗县发展和改革局关于博罗县城上竹径片区等老旧小区改造项目可行性研究报告的批复》（博发改投审〔2021〕54 号）等立项批复。项目投资合规。项目于 2021 年 11 月 25 日立项，2022 年 8 月 22 日开工，预计竣工日期为 2025 年 12 月底。

工程进度最新情况：

博罗县城上竹径片区老旧小区改造项目于 2023 年 10 月 19 日竣工。

博罗县富华花园等 23 个老旧小区改造项目截止 2025 年 3 月 12 日项目已完成总工程量的 92%。

2025 年申请的专项债券拟用于：工程款。

### （四）债券资金用途

本次专项债券共 272 万元，用途明细如下：

序号	子项名称	内容	金额（万元）
1	博罗县城上竹径片区老旧小区改造项目	工程款费用	272.00
合计总金额			272.00

#### 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广告牌收入、停车位收入、出租及垦造农田收入等专项收入，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

博罗县城上竹径片区老旧小区改造项目于 2022 年 8 月 2 日实施开工建设，预计在 2023 年 12 月底完工。博罗县城富华花园等 23 个小区老旧小区改造项目预计开工日期为 2023 年 6 月，预计竣工日期为 2024 年 12 月底。本次专项债券用于支付项目建设工程费。

本项目的专项收入主要包括商铺租金收入、停车位收入、小区广告收入。

###### a. 商铺租金收入

根据实施单位提供的资料以及项目施工进度预测，2025 年竣工营业，涉及商铺租金收入预计 2026 年约为 629.76 万元、2027 年约为 983.04 万元，以后年度按照 1%年增长计算

###### b. 停车位收入

根据项目施工进度预测，涉及停车位约为 300 个。预计 2026 年收入约为 71.83 万元、2027 年约为 112.13 万元，以后年度保持不变

#### c. 小区广告收入

根据项目施工进度预测，预计 2026 年收入约为 65.6 万元、2027 年约为 102.4 万元，以后年度保持不变。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 15,808.94 万元，具体详见《附表 1-1 项目收入预测表》。

## 2. 项目成本及相关税费

### （1）运营成本

#### a. 人工成本

预计需招聘小区工作人员约 60 人，按照年薪 4.8 万计算，人工成本每年  $60 \times 4.8 = 288$  万，年增长 2%

#### b. 管理费

取人工成本 10% 计算

#### c. 维护费

取年收入的 5% 计算

#### d. 税费

按照 9% 计算。

### （2）折旧摊销费用

本项目总投资额为10,639.64万元，根据可研报告，综合考虑相似工程的建设标准及相类似建筑物的经济耐用年限，本项目折旧年限按30年估算。

（3）融资成本

本项目2023年通过2023年广东省政府专项债券（四期）融资3,000.00万元，期限十五年，融资年利率3.12%，，每半年支付利息，到期偿还本金。

2025年8月拟通过2025年广东省政府专项债券（三十二期）融资272.00万元，期限十五年，假设融资年利率2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

应还本付息情况如下。

表 5 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计	备注
2023 年	15	3,000.00	3.12%	1,404.00	4,404.00	
2025 年	15	272.00	2.45%	99.96	371.96	
合计		3,272.00		1,503.96	4,775.96	

综上所述，本项目在预测期内预测项目成本合计 13,556.96 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 2,251.98 万元，具体详见《附表 1-3

项目损益预测表》。债券存续期间，本项目息税折旧摊销前利润合计为 10,367.76 万元。

## （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，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	
2021 年以前	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-
2024 年	93.60	-	93.60	-
2025 年	93.60	-	93.60	-
2026 年	100.26	-	100.26	348.69
2027 年	100.26	-	100.26	715.68
2028 年	100.26	-	100.26	717.73
2029 年	100.26	-	100.26	719.75
2030 年	100.26	-	100.26	721.73



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	
2031 年	100.26	-	100.26	723.66
2032 年	100.26	-	100.26	725.54
2033 年	100.26	-	100.26	727.36
2034 年	100.26	-	100.26	729.13
2035 年	100.26	-	100.26	730.85
2036 年	100.26	-	100.26	732.52
2037 年	100.26	-	100.26	734.12
2038 年	3,100.26	-	3,100.26	735.66
2039 年	6.66	-	6.66	737.14
2040 年	278.66	-	278.66	738.55
合计	4,775.96	-	4,775.96	10,538.12
专项债券融资本息覆盖倍数				2.21

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（三十二期），发行时间为 2025 年 8 月，期限为 15 年，拟发行金额为人民币 272.00 万元，每半年付息一次，到期一次性还款，设定融资利率为 2.45%。

### （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。博罗县住房和城乡建设局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。博罗县住房和城乡建设局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

博罗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。博罗县财政局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。

博罗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。博罗县住房和城乡建设局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。

博罗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。

## **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、人员伤亡增多等。

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 理风险

施工技术和管 理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

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

无。



附表 1-1 项目收入预测表

项目/年份	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
商铺租金收入	-	-	-	-	-	-
停车位收入	-	-	-	-	-	-
小区广告收入	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	-	-	-	-	-	-
项目收入合计	-	-	-	-	-	-

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
商铺租金收入	629.76	983.04	992.87	1,002.80	1,012.83	1,022.96
停车位收入	71.83	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13
小区广告收入	65.60	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40
专项收入小计	<b>767.19</b>	<b>1,197.57</b>	<b>1,207.40</b>	<b>1,217.33</b>	<b>1,227.36</b>	<b>1,237.48</b>
项目收入合计	<b>767.19</b>	<b>1,197.57</b>	<b>1,207.40</b>	<b>1,217.33</b>	<b>1,227.36</b>	<b>1,237.48</b>

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
商铺租金收入	1,033.18	1,043.52	1,053.95	1,064.49	1,075.14	1,085.89
停车位收入	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13	112.13
小区广告收入	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40	102.40
专项收入小计	<b>1,247.71</b>	<b>1,258.04</b>	<b>1,268.48</b>	<b>1,279.02</b>	<b>1,289.66</b>	<b>1,300.42</b>
项目收入合计	<b>1,247.71</b>	<b>1,258.04</b>	<b>1,268.48</b>	<b>1,279.02</b>	<b>1,289.66</b>	<b>1,300.42</b>

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	合计
土地出让净收入				-
政府性基金收入小计	-	-	-	-
商铺租金收入	1,096.75	1,107.71	1,118.79	<b>13,097.17</b>
停车位收入	112.13	112.13	112.13	<b>1,417.37</b>
小区广告收入	102.40	102.40	102.40	<b>1,294.40</b>
专项收入小计	<b>1,311.27</b>	<b>1,322.24</b>	<b>1,333.32</b>	<b>15,808.94</b>
项目收入合计	<b>1,311.27</b>	<b>1,322.24</b>	<b>1,333.32</b>	<b>15,808.94</b>

附表 1-2 项目成本预测表

项目/年份	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
人工成本			-	-	-	-
管理费			-	-	-	-
维护费			-	-	-	-
0			-	-	-	-
付现运营成本小计			-	-	-	-
折旧摊销费					354.65	354.65
融资成本	-	-	-	-	93.60	93.60
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	-	-	-	-	<b>448.25</b>	<b>448.25</b>
项目成本总计	-	-	-	-	<b>448.25</b>	<b>448.25</b>

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
人工成本	288.00	293.76	299.64	305.63	311.74	317.98
管理费	28.80	29.38	29.96	30.56	31.17	31.80
维护费	38.36	59.88	60.37	60.87	61.37	61.87
0	-	-	-	-	-	-
付现运营成本小计	<b>355.16</b>	<b>383.01</b>	<b>389.97</b>	<b>397.06</b>	<b>404.28</b>	<b>411.65</b>
折旧摊销费	354.65	354.65	354.65	354.65	354.65	354.65
融资成本	100.26	100.26	100.26	100.26	100.26	100.26
相关税费	63.35	98.88	99.69	100.51	101.34	102.18
其他成本小计	<b>518.26</b>	<b>553.80</b>	<b>554.61</b>	<b>555.43</b>	<b>556.26</b>	<b>557.10</b>
项目成本总计	<b>873.42</b>	<b>936.81</b>	<b>944.58</b>	<b>952.49</b>	<b>960.54</b>	<b>968.75</b>

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
人工成本	324.33	330.82	337.44	344.19	351.07	358.09
管理费	32.43	33.08	33.74	34.42	35.11	35.81
维护费	62.39	62.90	63.42	63.95	64.48	65.02
0	-	-	-	-	-	-
付现运营成本小计	<b>419.15</b>	<b>426.81</b>	<b>434.61</b>	<b>442.56</b>	<b>450.66</b>	<b>458.92</b>
折旧摊销费	354.65	354.65	354.65	354.65	354.65	354.65
融资成本	100.26	100.26	100.26	100.26	100.26	100.26
相关税费	103.02	103.88	104.74	105.61	106.49	107.37
其他成本小计	<b>557.94</b>	<b>558.79</b>	<b>559.66</b>	<b>560.53</b>	<b>561.40</b>	<b>562.29</b>
项目成本总计	<b>977.09</b>	<b>985.60</b>	<b>994.27</b>	<b>1,003.09</b>	<b>1,012.06</b>	<b>1,021.21</b>

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	合计
人工成本	365.25	372.56	380.01	<b>4,227.94</b>
管理费	36.53	37.26	38.00	<b>422.79</b>
维护费	65.56	66.11	66.67	<b>790.45</b>
0	-	-	-	-
付现运营成本小计	<b>467.34</b>	<b>475.93</b>	<b>484.68</b>	<b>5,441.18</b>

折旧摊销费	354.65	354.65	354.65	<b>5,319.82</b>
融资成本	100.26	6.66	6.66	<b>1,490.63</b>
相关税费	108.27	109.18	110.09	<b>1,305.32</b>
其他成本小计	<b>563.19</b>	<b>470.49</b>	<b>471.41</b>	<b>8,115.78</b>
项目成本总计	<b>1,030.53</b>	<b>946.42</b>	<b>956.09</b>	<b>13,556.96</b>

附表 1-3 项目损益预测表

项目/年份	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	-
项目收入	-	-	-	-	-	-
减：付现运营成本	-	-	-	-	-	-
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	-
减：其他成本	-	-	-	-	448.25	448.25
净损益	-	-	-	-	-448.25	-448.25

项目/年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	767.19	1,197.57	1,207.40	1,217.33	1,227.36	1,237.48
项目收入	767.19	1,197.57	1,207.40	1,217.33	1,227.36	1,237.48
减：付现运营成本	355.16	383.01	389.97	397.06	404.28	411.65
息税折旧摊销前利润	412.03	814.56	817.43	820.27	823.08	825.83
减：其他成本	518.26	553.80	554.61	555.43	556.26	557.10
净损益	-106.23	260.76	262.82	264.84	266.82	268.74

项目/年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	1,247.71	1,258.04	1,268.48	1,279.02	1,289.66	1,300.42
项目收入	1,247.71	1,258.04	1,268.48	1,279.02	1,289.66	1,300.42
减：付现运营成本	419.15	426.81	434.61	442.56	450.66	458.92
息税折旧摊销前利润	828.56	831.23	833.87	836.46	839.00	841.50
减：其他成本	557.94	558.79	559.66	560.53	561.40	562.29
净损益	270.62	272.44	274.21	275.93	277.60	279.20

项目/年份	2038 年	2039 年	2040 年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-
专项收入	1,311.27	1,322.24	1,333.32	<b>15,808.94</b>
项目收入	1,311.27	1,322.24	1,333.32	<b>15,808.94</b>
减：付现运营成本	467.34	475.93	484.68	<b>5,441.18</b>
息税折旧摊销前利润	843.93	846.31	848.64	<b>10,367.76</b>
减：其他成本	563.19	470.49	471.41	<b>8,115.78</b>
净损益	280.75	375.82	377.23	<b>2,251.98</b>

附表 2 项目现金流量表

项目/年度	2021 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
<b>一、经营活动净现金流量</b>	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入		-	-	-	-	-
经营成本现金流出		-	-	-	-	-
支付税费现金流出		-	-	-	-	-
<b>二、投资活动净现金流量</b>	-	-	-	-3,000.00	-	-7,639.64
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	3,000.00	-	7,639.64
<b>三、筹资活动净现金流量</b>	-	-	-	3,000.00	-93.60	7,546.04
债券融资现金流入	-	-	-	3,000.00	-	272.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	7,367.64
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	93.60	93.60
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出						
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
<b>年度现金流量净额</b>	-	-	-	-	-93.60	-93.60
<b>累计结余资金</b>	-	-	-	-	-93.60	-187.20

项目/年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
<b>一、经营活动净现金流量</b>	348.69	715.68	717.73	719.75	721.73	723.66
经营收入现金流入	767.19	1,197.57	1,207.40	1,217.33	1,227.36	1,237.48
经营成本现金流出	355.16	383.01	389.97	397.06	404.28	411.65
支付税费现金流出	63.35	98.88	99.69	100.51	101.34	102.18
<b>二、投资活动净现金流量</b>	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-					
<b>三、筹资活动净现金流量</b>	-100.26	-100.26	-100.26	-100.26	-100.26	-100.26
债券融资现金流入	-					
市场化融资现金流入	-					
非融资筹措现金流入	-					
偿还债券融资利息现金流出	100.26	100.26	100.26	100.26	100.26	100.26
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
<b>年度现金流量净额</b>	248.42	615.41	617.47	619.49	621.47	623.39
<b>累计结余资金</b>	61.22	676.63	1,294.1	1,913.59	2,535.0	3,158.46

			1		6	
--	--	--	---	--	---	--

项目/年度	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
<b>一、经营活动净现金流量</b>	725.54	727.36	729.13	730.85	732.52	734.12
经营收入现金流入	1,247.71	1,258.04	1,268.48	1,279.02	1,289.66	1,300.42
经营成本现金流出	419.15	426.81	434.61	442.56	450.66	458.92
支付税费现金流出	103.02	103.88	104.74	105.61	106.49	107.37
<b>二、投资活动净现金流量</b>	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
<b>三、筹资活动净现金流量</b>	-100.26	-100.26	-100.26	-100.26	-100.26	-100.26
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	100.26	100.26	100.26	100.26	100.26	100.26
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
<b>年度现金流量净额</b>	625.28	627.10	628.87	630.59	632.25	633.86
<b>累计结余资金</b>	3,783.73	4,410.83	5,039.70	5,670.29	6,302.54	6,936.40

项目/年度	2038 年	2039 年	2040 年	合计
<b>一、经营活动净现金流量</b>	735.66	737.14	738.55	<b>10,538.12</b>
经营收入现金流入	1,311.27	1,322.24	1,333.32	<b>18,464.50</b>
经营成本现金流出	467.34	475.93	484.68	<b>6,401.79</b>
支付税费现金流出	108.27	109.18	110.09	<b>1,524.59</b>
<b>二、投资活动净现金流量</b>	-	-	-	<b>-10,639.64</b>
建设投资支出（不含利息）				<b>10,639.64</b>
<b>三、筹资活动净现金流量</b>	-3,100.26	-6.66	-278.66	<b>5,863.68</b>
债券融资现金流入				<b>3,272.00</b>
市场化融资现金流入				-
非融资筹措现金流入				<b>7,367.64</b>
偿还债券融资利息现金流出	100.26	6.66	6.66	<b>1,503.96</b>
偿还市场化融资利息现金流出				-
偿还债券本金现金流出	3,000.00	-	272.00	<b>3,272.00</b>
偿还市场化融资本金现金流出				-

年度现金流量净额	-2,364.60	730.47	459.88	<b>5,762.16</b>
累计结余资金	4,571.80	5,302.27	5,762.16	