

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）
揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程
项目募投报告

实施单位盖章：揭西县棉湖镇人民政府



主管部门盖章：揭西县棉湖镇人民政府

市（县、区）财政局盖章：揭西县财政局



二〇二五年八月



目 录

一、项目基本情况.....	4
(一) 项目所处区域财政经济情况.....	4
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划.....	4
(三) 项目情况.....	6
(四) 项目立项情况或实施依据.....	8
(五) 责任主体以及资产归属部门、项目主管单位.....	8
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	9
(一) 重要性分析.....	9
(二) 经济效益分析.....	10
(三) 社会效益分析.....	11
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	11
(一) 投资估算.....	11
(二) 筹措方案.....	14
(三) 项目实施安排.....	16
(四) 债券资金用途.....	16
四、项目收益与融资平衡情况.....	17
(一) 项目预期成本收益.....	17
1. 项目收入测算.....	17
2. 项目成本及相关税费.....	17
3. 项目损益情况.....	18
(二) 融资收益平衡情况.....	19
(三) 总体评价.....	21
五、专项债券管理.....	22
(一) 债券资金概况.....	22
(二) 债券资金管理.....	23
(三) 职责分工.....	23
六、项目风险控制.....	24
(一) 潜在风险及控制措施.....	24
(二) 还款保障措施.....	25

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

根据揭西县 2022-2024 年国民经济和社会发展情况统计以及财政经济收入状况，2022 年实现地区生产总值 2,611,100.00 万元，一般预算收入 37,871.00 万元，政府性基金收入 20,395.00 万元；2023 年实现地区生产总值 2,617,014.00 万元，一般预算收入 46,382.00 万元，政府性基金收入 34,939.00 万元；2024 年实现地区生产总值 2,653,306.00 万元，一般预算收入 53,198.00 万元，政府性基金收入 22,133.00 万元。具体情况见下表：

表 近三年揭西县财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（万元）	2,611,100.00	2,617,014.00	2,653,306.00
一般预算收入（万元）	37,871.00	46,382.00	53,198.00
政府性基金收入（万元）	20,395.00	34,939.00	22,133.00
其中：国有土地出让收入（万元）	17,826.00	28,566.00	19,808.00
政府性基金支出（万元）	80,551.00	38,357.00	91,249.00
其中：国有土地出让支出（万元）	13,372.00	10,477.00	9,967.00

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

近年来，揭西县政府坚持贯彻落实习近平总书记在广东系列重要讲话和重要指示批示精神，统筹推进“五位一体”总体布局，

协调推进“四个全面”战略布局，坚持党的全面领导，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，坚持深化改革开放，坚持系统观念，坚持稳中求进工作总基调，落实市“建设宜居宜业宜游的活力古城、滨海新城，打造沿海经济带上的产业强市”工作部署，按照县“生态发展示范区”功能定位和“打造生态宜居美丽示范县、粤东城市群后花园、国家级全域旅游目的地”安排部署，紧扣“打造产城融合、宜居宜业的现代化城市、县域经济中心”发展目标，加快老城蝶变、新城崛起，加快推进“产业生态化、生态产业化”，持续优化营商环境，推进治理体系和治理能力现代化，实现经济行稳致远、社会安定和谐，为全面建设社会主义现代化开好局、起好步。2019年，按照建设成县域次中心城镇的要求，棉湖镇扎实推进重点项目建设。交通环境进一步优化，投资4522万元完成湖西路南段、榕云路和工业一路道路升级改造；加快推进城镇住宅小区建设，为群众营造现代化城市生活环境，概算投资14亿元的宏和金水湾项目已完成投资约7亿元，目前正在加紧施工建设中；揭阳天然气工程项目（棉湖段）有序推进。此外，棉湖镇镇区道路升级改造工程（洪棉路、棉东公路等）、沿江路综合整治工程、汇龙湾、星湖南苑、曙光新城三期、棉湖壹号花园等小区有序铺开工作。

当前，棉湖发展迎来了重大机遇，坚持“创新引领、产城融合、宜居宜业”的发展导向。棉湖镇作为县域的经济中心，棉湖

北部新城商业综合体建设蓄势待发，全镇预算总投资约 34 亿元的 12 个重点项目正在有序推进。棉湖镇坚定信心、主动作为，抓好全市“融湾建带”和揭西县构建“一园两区”发展新格局的发展机遇，高起点、高标准、高质量谋划好下一阶段工作。棉湖镇中西部老旧小区道路多数是早年修建，因历史和棉湖镇自身财力不足等原因导致道路级别低、配套差，道路存在安全隐患，对本地及周边居民造成出行不便，严重影响棉湖市容市貌。因此棉湖镇强化基础设施建设，全力推进县域经济中心扩容提质。推动沿江路、兴中路、迎宾路、棉东路、棉湖大道、城东路、兴中桥、大龙秋桥等市政设施升级改造，加快推进城区路口改造工程开工建设，提升城区道路通行能力。全力推进北部新城、棉湖镇第二自来水厂扩建工程、棉湖镇供排水提升工程等基础设施建设，提升城市容量，推动新城崛起为紧扣揭西建设“生态发展示范区”功能定位和打造“生态宜居美丽示范县、粤东城市群后花园、国家级全域生态旅游目的地”发展目标，进一步提升棉湖镇“千年古镇”形象和岭南特色风貌，紧扣“打造产城融合、宜居宜业的现代化城市、县域经济中心”发展目标，在各项前期工作的支撑下，棉湖镇委、镇政府结合棉湖镇实际及资金量，根据轻重缓急原则，确定本次建设内容。项目结合上层规划指引以及当地文化，从功能、景观、可落地、经济等角度着手，对棉湖镇区的老旧小区道路进行改造提升，形成独具特色、个性鲜明的镇区风貌，将

“老街道”换上“新装扮”，街道面貌焕然一新，改善人居环境，提升居民幸福感，为揭西县进一步构建“一园两区”垫下较好的基础。

（三）项目情况

项目名称：揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目。

项目总投资 45000.00 万元，其中：工程费用 36450.00 万元，工程建设其他费用 4500.00 万元，预备费 4050.00 万元。

资金来源：本项目计划融资 45000.00 万元，计划 2025 年发行广东省政府专项债融资 10000.00 万元。其余部分通过项目资金和其他资金解决。债券期限：15 年。

建设地点：棉湖镇镇区。

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目主要内容：已纳入地方住建部门规划改造任务，涉及风机厂、抽纱厂等 6 个老旧小区约 120 栋楼及周边基础设施改造，覆盖 2.5 万人。建设内容：完善小区供水管道 7.201 公里，供气管网 8.06 公里，增设地下综合管廊 4.38 公里；升级改造道路 8.66 公里；改造停车位 7000 m²，新增停车位 284 个、新能源汽车充电桩 42 个；改造或建设小区及周边的社区综合服务设施等。

截止目前该揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目工程进展情况：开工日期 2025 年 9 月，预计工期 24 个月，计

划竣工日期 2027 年 9 月，目前已完成第一子项预算报告编制和预算审核对数，正在整理最终预算报告审核稿。

项目的实施在是建立人居环境基础设施长效管护机制，通过人居环境进行整治，以实现圩镇干净整洁有序宜居，提升圩镇镇貌，加快推进揭西县生态宜居美丽乡村连片创建工程。项目可通过停车场收入、充电桩收入、民宿出租和广告费收入等用于偿付发行债券的本息。是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

揭西县发展和改革局于 2022 年 2 月 12 日下发《关于揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》，同意项目立项，开工建设。

（五）责任主体以及资产归属部门、项目主管单位

1、项目业主单位、资产归属部门以及项目主管单位：揭西县棉湖镇人民政府，

名称	揭西县棉湖镇人民政府
统一社会信用代码	11445222007030085M
机构地址	广东省揭阳市揭西县棉湖镇田下
负责人	林锐涛

经费来源	财政拨款
颁发日期	2021-08-31
机构性质	机关
赋码机关	中共揭西县委机构编制委员会办公室

该项目总投资 45000.00 万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为行政单位。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

1、项目的建设是促进实施城市总体规划布局的重要前提

棉湖镇现已发展成为揭西县除县城之外，发展规模最大且聚集人口最多的城镇，以电线电缆产业为特色、悠久的历史文化为名片，成为全国重点镇。项目的建设，将有效提升镇区道路桥梁、公园绿地、街道风貌，是关系整个棉湖镇乃至揭西县城市发展与安全，是完善城市总体规划布局的重要前提。

2、项目的建设是改善工农业生产和人民生活的需求

本工程为基础设施改造提升工程，不造成建设区人口动迁，不涉及劳动力重新安置等社会问题，不会使农民的生存和生活最基本的生产资料受到影响。从长远来看，项目的建设有利于提供居民的生活质量，有利于推进揭西县的城市化进程。工程竣工投入运营后，将改善镇区的交通条件，改善片区面貌，加速该区域的社会发展。由于交通的便利和对外联系的加强，将带动影响区一、二、三产业的快速发展，亦将提高项目建设区域人民的经济收入和生活水平。随着物质生活水平的提高，将有力地促进社会经济活动、医疗卫生、文化教育、通讯等事业的发展，这将最终提高地区居民的生活质量。

3、项目的建设是健全镇区城市功能，提高招商引资力度的需要本工程的建设，对于完善镇区的基础设施服务功能，提升棉湖镇的整体形象，将起到至关重要的作用，实现外树形象，内强素质。有效改善投资环境，提高地块价值，吸引外资，是发展镇区经济的有力举措；可以更好地为招商、引资打下坚实的基础，为经济建设服务，是优化投资环境的必然要求。

（二）经济效益分析：

本工程建成后，将解决道路交通拥挤问题，改善周边村民起居环境；可以有效改善棉湖镇的基础设施，进一步改善生态环境、人居环境，促进城市管理；对促进城市管理，提升城市品位，树

立城市形象，提高城市综合竞争力，优化投资环境，促进我市经济持续、健康发展有着积极意义。

对地区居民收入的影响。本工程的建设实施过程中，增加了对地区的建筑材料和劳动力的需求，提高了地区的国民生产总值，提高了居民的收入。在项目投入使用后，有利于提高所在地区的城市形象和文化教育内涵，增加知名度，从而增加该地区的居民收入水平，而且对于贫富差距问题不会产生负面影响。

对地区就业的影响。本工程的实施会造成就业机会的增加，项目以后的运营也会带动项目周边地区的规划发展，在一定程度上会扩大相关的第三产业的就业人数。因此对于就业的影响是良性的。

对地区的农村美丽乡村建设、经济发展的影响。通过环境和生态质量提升，农村居住环境得到根本改善。项目的实施，将进一步带动区域的经济发展，活跃经济活动，促进旅游资源开发利用，为区域村民提供更多就业机会，增加村民收入。

项目建成后，将解决道路交通拥挤问题，通过交通量预测，国民经济评价效益显著，对社会贡献大，敏感性分析具有较强的抗风险能力，通过国民经济评价的结果是该项目是合理可行的。

（三）社会效益分析：本项目属于公益性事业性质，在社会效益方面，对游客、居民、社会、政府、投资企业都将产生良好的社会效益。项目实施的直接社会效益是将会增加当地居民就业

机会，提高群众生活质量和水平、利于旅游品牌形象的打造。本项目可提高棉湖镇知名度，加快产业结构调整，促进区域经济发展，扩大交往，促进合作，陶冶情操，提高社会主义精神文明建设水平。

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、编制依据及原则

1. 《投资项目可行性研究报告》（试用版）
2. 《中国建设项目管理实用大全》
3. 《民用建筑设计通则》图示（06SJ813）
4. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修改版）；
7. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年）
9. 《城市规划编制办法》（2006年4月1日起施行）；
10. 《城市规划编制办法实施细则》（建规字第333号）；
11. 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字[2005]72号）；

12. 《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》（粤府[2021]28号）；
13. 《揭阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
14. 《揭阳市城市总体规划（2015-2035）》；
15. 《美丽乡村建设指南》（GB/T32000-2015）；
16. 《村庄整治技术规范》（GB/T50445-2019）；
17. 《村庄规划用地分类指南》（建村[2014]98号）；
18. 《广东省村庄规划编制指引（试行）》（2018年）；
19. 《揭西县土地利用总体规划（2010-2020年）》；
20. 《揭西县城市总体规划（2015-2035年）》；
21. 《中共中央办公厅国务院办公厅关于印发〈农村人居环境整治三年行动方案〉的通知》（中办发〔2018〕5号）；
22. 《中共广东省委 广东省人民政府关于推进乡村振兴战略的实施意见》（粤发〔2018〕16号）；
23. 《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅印发〈关于全域推进农村人居环境整治建设生态宜居美丽乡村的实施方案〉的通知》（粤办发[2018]21号）；
24. 《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈2277个省定贫困村创建社会主义新农村示范村整治创建规划编制工作方案〉的通知》粤建村函[2017]2535号；

25. 《广东省 2277 个省定贫困村创建社会主义新农村示范村规划编制指引》（2017 年 8 月）；

26. 《中共广东省委办公厅广东省人民政府办公厅印发〈关于 2277 个省定贫困村创建社会主义新农村示范村的实施方案〉的通知》（粤委办[2017]55 号）；

27. 《投资项目可行性研究指南》（计办投资[2002]15 号）；

28. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资[2006]1325 号）；

29. 建设单位提供的与项目有关的其他资料；

30. 项目研究人员现场了解的其他资料。

31. 国家现行有关政策、法规和标准等

32. 与本项目有关的其他资料。

2. 项目总投资

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目概算总投资 45000.00 万元，其中：工程费用 36450.00 万元，工程建设其他费用 4500.00 万元，预备费 4050.00 万元。

表 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	工程费用	36450.00
2	工程建设其他费用	4500.00
3	预备费	4050.00

项目总投资	45000.00
-------	----------

(二) 筹措方案

资金筹措方式：项目计划总投资 45000.00 万元。专项债融资 45000.00 万元。

资金平衡：根据揭西县财政局的安排，揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目专项收入（即停车场收入、充电桩收入、民宿出租和广告费收入等）作为专项债券还本付息资金来源。

1、市场化融资资金筹措：无。

2、地方政府债券资金筹措：2025 年度计划安排发行专项债券资金 10000.00 万元（本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）500 万元），往后年度安排发行专项债券资金 35000.00 万元。

3、非融资资金筹措：无。

具体如下表：

表 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	市场化 融资金额	非融资金							地方政府专项债券融资		
			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
合计	45000.00								500.00		44500.00	
2025 年	10000.00								500.00		9500.00	
2026 年	35000.00										35000.00	

（三）项目实施安排

1、立项情况

揭西县发展和改革局于 2022 年 2 月 12 日下发《关于揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目可行性研究报告的批复》，同意项目立项，开工建设。

2、建设地点

建设地点：揭西县棉湖镇镇区。

3、建设内容：已纳入地方住建部门规划改造任务，涉及风机厂、抽纱厂等 6 个老旧小区约 120 栋楼及周边基础设施改造，覆盖 2.5 万人。建设内容：完善小区供水管道 7.201 公里，供气管网 8.06 公里，增设地下综合管廊 4.38 公里；升级改造道路 8.66 公里；改造停车位 7000 m²，新增停车位 284 个、新能源汽车充电桩 42 个；改造或建设小区及周边的社区综合服务设施等。

4、项目实施情况

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目实施进度：

已完成第一子项预算报告编制和预算审核对数，正在整理最终预算报告审核稿。

开工日期 2025 年 9 月，预计工期 24 个月，计划竣工日期 2027 年 9 月。

（四）债券资金用途

本次发行的 2025 年地方政府专项债券 500.00 万元，主要用于项目工程前期费用以及进度款。

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

本项目建设运营后会产生收益，分别为停车场收入、充电桩收入、民宿出租和广告费收入等。广告牌的建设成本由地方财政统筹安排。

1、广告费收入：对古镇小区道路进行升级改造后可设置广告牌，形成广告费收入，广告牌约可设置 70 个，每个广告牌年租金 6 万元，根据可行性研究报告可以预测运营期第一年的广告牌产生收入为 420 万元。

2、停车场收入：项目完成后，可设置停车位约 500 个以及新能源充电桩。每个按 80 元/天收入预测，年收入约为 1460 万元。

3、民宿出租收入：根据可行性研究报告，本项目拟出资 80% 与当地居民合作参股开发民宿，民宿面向游客，民宿约 600 间，每间租金 150 元/天，入住率 70%，预计民宿出租年收入为 2299.5 万元，按出资额的 80% 即民宿年收入 1839.6 万元作为偿债资金来源核算，由地方财政统筹安排。

4、污水处理费收入以及供水收入：根据项目可行性研究报告，项目完工后可带来污水处理费收入以及供水收入，年收入为2858.50万元。

2. 项目成本及相关税费

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本等，具体如下：

（1）付现运营成本

本项目付现运营成本主要包括：办公及管理费、人工成本、维护成本。

①办公、管理费按照农贸市场租金收入、停车场收入以及广告牌出租收入之和的10%计算；

②人工总成本按项目总收入的3%计算；

③维护成本按项目总收入的1%估算。

（2）相关税费

农贸市场租金收入、停车场收入，广告牌出租收入属于不动产租赁收入，按9%的税率缴纳增值税。旅游景区门票、消费收入属于现代服务业收入，按6%的税率缴纳增值税。出于保守性原则，统一按9%的税率核算税费，包括城建税以及教育附加等。

3. 项目损益情况

专项收入预测：

单位：万元

年度项目	年运营收入 总额	年运营成本	年收益
第 1 年	-	-	-
第 2 年	6578.10	1512.96	5065.14
第 3 年	6979.36	1605.25	5374.11
第 4 年	7405.11	1703.17	5701.93
第 5 年	7856.82	1807.07	6049.75
第 6 年	8336.08	1917.30	6418.78
第 7 年	8844.58	2034.25	6810.33
第 8 年	9384.10	2158.34	7225.76
第 9 年	9956.53	2290.00	7666.53
第 10 年	10563.88	2429.69	8134.19
第 11 年	11208.28	2577.90	8630.37
第 12 年	11891.98	2735.16	9156.83
第 13 年	12617.39	2902.00	9715.39
第 14 年	13387.06	3079.02	10308.03
第 15 年	14203.67	3266.84	10936.82
合计	139212.95	32018.98	107193.97

（二）融资收益平衡情况

根据 2017 年财政部公布财预【2017】89 号《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》要求，提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本次以揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目建

设完成后实现的停车场收入、充电桩收入、民宿出租和广告费收入等等作为专项债券还本付息资金来源。根据揭西县财政局的安排，本项目发行债券融资的本金和利息用相应期间揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目建设完成后实现的停车场收入、充电桩收入、民宿出租和广告费收入等作为偿还来源。

经普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）测算，实现停车场收入、充电桩收入、民宿出租和广告费收入等完全可以覆盖融资成本。

1、项目专项债融资成本：

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目计划专项债融资总额45000.00万元，十五年到期限，出于谨慎性原则，假设融资利率3.95%。上述债券每半年付息一次，到期偿还本金。应还本付息情况如下：

揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期 新增	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付 利息	应付本息 合计
第 1 年	0.00	10000.00		10000.00	3.95%	395.00	395.00
第 2 年	10000.00	35000.00		45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 3 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 4 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 5 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 6 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 7 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50

第 8 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 9 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 10 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 11 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 12 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 13 年	45000.00			45000.00	3.95%	1777.50	1777.50
第 14 年	45000.00		10000.00	35000.00	3.95%	1777.50	11777.50
第 15 年	35000.00		35000.00	0.00	3.95%	1382.50	36382.50
合 计		45000.00	45000.00	-	-	24885.00	69885.00

2、融资收益平衡情况:

项目专项收益预表

金额单位: 人民币万元

(1) 项目专项收入	139212.95
(2) 项目专项成本	32018.98
(3) 项目专项收益	107193.97
(4) 专项债融资本金	45000.00
(5) 专项债利息合计	24885.00
(6) 专项债融资本息合计 (6) = (4) + (5)	69885.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.53

(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。在诸多不确定性的因素中,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(下浮 10%和 20%)进行敏感性分析。

项目自身收益的 90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算如下表：

项目自身收益的 90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算：

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益的100%	预期项目收益的90%	预期项目收益的80%
预期收益	107193.97	96474.57	85755.18
债券本息	69885.00		
本息覆盖倍数	1.53	1.38	1.23

综上所述，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，揭西县千年古镇(棉湖镇)老旧小区改造工程项目以 45000.00 万元债券发行计划为基础；投产后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 1.53 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。如项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。目前，揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目专项债券项目融资平衡情况已经过普宁市普兴会计师事务所（普通合伙）的专项评价，不能偿还债券本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

本次拟发行的 2025 年广东省政府专项债券揭西县千年古镇（棉湖镇）老旧小区改造工程项目发行总额为 500.00 万元，期限 15 年，到期偿还本金，假设融资利率为 3.95%，债券按每半年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。

（二）债券资金管理

专项债券资金核算和账户按照国家相关规定管理，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。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，应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。项目主管部门、项目单位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。项目单位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。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

（三）职责分工

揭西县财政局负责按照专项债务管理规定，审核确定专项债券项目融资平衡方案及相关管理办法，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。负责组织项目对应专项债券还本付息等存续期管理。

揭西县棉湖镇人民政府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使用进度。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，督促项目单位及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

揭西县棉湖镇人民政府负责按照债券发行组织统一安排，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工作。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使用进度。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。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。

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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实

施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 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，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. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券
资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（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，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。
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。