

2026 年广东省政府专项债券（二十八期）

肇庆市端州区府城片区老旧小区改造提升工程

募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2026 年 6 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	6
（四）项目立项文件或实施依据	8
（五）责任主体	8
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	10
（一）重要性分析	10
（二）经济效益分析	12
（三）社会效益分析	13
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	15
（一）投资估算	15
（二）筹措方案	16
（三）项目实施安排	19
（四）债券资金用途	19
四、项目收益与融资平衡情况	19
（一）项目预期成本收益	19
1. 项目收入测算	19
2. 项目成本及相关税费	22
3. 项目损益情况	24
（二）融资收益平衡情况	25
（三）总体评价	27
五、专项债券管理	30
（一）债券资金概况	30
（二）债券资金管理	32
（三）职责分工	33
六、项目风险控制	35
（一）潜在风险及控制措施	35
（二）还款保障措施	41
七、其他需要说明事项	41

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

端州区隶属广东省肇庆市，位于广东省中部偏西，西江中下游北岸，属于珠江三角洲经济区范围，是肇庆市政治、经济、文化中心。端州，有 2000 多年的建城历史，是国家级历史文化名城，国家级风景旅游城市，其中星湖风景名胜区为中华人民共和国国务院首批公布的“全国十大文明景区示范点”。2023-2025 年，端州区分别实现一般公共预算收入 14.88 亿元、15.81 亿元和 17.53 亿元，政府性基金收入分别为 4.27 亿元、2.33 亿元和 2.36 亿元。

近三年四县（区、市）财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	478.99	490.05	494.75
一般公共预算收入（亿元）	14.88	15.81	17.53
政府性基金收入（亿元）	4.27	2.33	2.36
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.5	1.47	2.14
政府性基金支出（亿元）	7.04	8.06	11.38
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.82	1.23	1.98

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 项目的建设是充分落实相关规划的需要

老旧小区微改造是贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神，践行以人民为中心的发展思想，奋力实现在营造共建共治共享社会治理格局上走在前列的重要举措。推进老旧小区微改造，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感；有利于改善小区环境，延续历史文脉，解决城市发展不平衡不充分问题；有利于加强和创新基层社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。

根据国务院印发的《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（国发〔2024〕17号），我国将以水电路气信邮、供热、消防、安防、生活垃圾分类等配套设施更新及小区内公共部位维修为重点，扎实推进2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务，有序实施城镇房屋建筑更新改造和加固工程。因地制宜实施小区环境及配套设施改造建设、建筑节能改造等。以“一老一小”人群需求为重点，推进社区嵌入式服务设施建设，加强无障碍环境建设和适老化改造，提高社区公共服务水平。

为提高城市发展品质，提升体现文化特质的城市空间和建筑风貌，《广东省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确提出，要全面推进城镇老旧小区改造，力争到2025年开工改造城镇老旧小区9000个以上，惠及居民140万户以上。集约高效发展城镇空间，推进城市生态系统修复，打造舒适生活空间，建设绿色宜居城市。

为提高住房宜居水平，《广东省公共服务“十四五”规划》也提出，重点改造完善小区市政配套基础设施和建筑公共部位，提升社区养老、医疗、托育等公共服务水平，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

《肇庆市国土空间生态修复规划（2021—2035年）》指出，要开展城镇人居环境整治，构建生态宜居与集约高效的土地保护和利用新格局。

根据《肇庆市国土空间总体规划（2021—2035年）》，要大力改造提升城镇老旧小区，提高节约集约用地水平，改善城市人居环境。

《肇庆市端州区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》也提出要加快推进老旧小区、旧村改造，提升区域人居环境。

本项目将采取维持原来建筑结构的方式对房屋建筑本体及公共部分和小区与城市主干网衔接部分的改造，进行微改造，积极推动人居环境综合整治，营造统一协调的城市风貌。因此，本项目的建设是充分落实各级相关规划的需要。

2. 项目的建设符合城市发展与更新的趋势，是落实微改造城市更新方式的重大实践的需要

近年来，随着城市建设的不断发展，空间承载力逼近极限，各类配套设施压力持续加大，交通、市政基础支撑能力承受考验，

城市更新需求迫在眉睫。通过旧城改造实现城市更新，面临着旧城居住环境改善和历史文化保护的双重任务，社会经济的发展要求在“脱胎换骨”的同时保育旧城的灵魂，成为未来城市工作的头号难题。提升城市品质，让生活在城市里的人更幸福，是肇庆城市更新工作的出发点和落脚点。

为有序推进城市更新改造，国家发展改革委印发的《“十四五”新型城镇化实施方案》提出，重点在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新改造。开展老旧小区改造，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，促进公共设施和建筑节能改造，有条件的加装电梯，打通消防通道，统筹建设电动自行车充电设施，改善居民基本居住条件。

为落实上级规划，全面推进城镇老旧小区改造，《广东省新型城镇化规划（2021-2035 年）》提出，要重点改造市政配套基础设施以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位，鼓励有条件的楼栋加装电梯。按照完整居住社区标准，开展城市居住社区建设补短板行动，完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施和公共活动空间等。

《肇庆市国土空间总体规划（2021—2035 年）》明确提出，要完善城市基础设施建设，补足老城区公共服务配套短板。

《肇庆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》加快推进旧城更新，重点推动城镇老旧小区改造，加大环保设施、社区公共服务、智能化改造、公共停车场等薄弱环节建设力度。

本项目拟改造的社区内存在楼道墙面及立面外墙体出现剥落或破损、空调外机放置杂乱、垃圾乱放、化粪池不畅、排水管道堵塞、路面破损、三线混乱、公共设施老化等问题，依据各级城市更新政策，在保持整体建筑物风格的前提下对建筑局部进行修缮，对公共设施进行整治提升，满足居民安全需求和基本生活需求，改善社区人居环境。项目的建设将为肇庆市城市更新工作起到积极示范作用，符合城市更新与发展的趋势，是城市更新微改造的一次重大实践。

3. 项目建设有利于城市的可持续发展

老城区处于城市中心的关键位置，却又存在环境污染、管理落后、车位紧张、公共空间面积不足、设施不足等问题，一方面影响了居民生活的舒适度和幸福感，另一方面也影响到整个城市品质的整治和城市的可持续发展。为此，对老城区小区进行城市更新改造势在必行。

城市微改造作为老旧小区改造的方向，在保持原有建筑、文化的基础上因地制宜进行修复，能够有效改善城市核心区内老旧小区的环境，合理利用土地资源，对公共设施应进行补偿式增加，

释放或重构的公共空间催生城市创造力，从而促进城市的可持续发展。

4. 项目的建设是提供舒适的居住环境，整治公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境的需要

本项目范围内现状存在街区老旧、三线线路老化、管道老化、整体形象缺乏特色等问题，周边道路及慢行交通现状存在慢行不连贯、步行环境品质差、车辆乱停乱放等问题，周边开敞空间现状存在场地空间不足、界面封闭等问题，区域的整体居住环境及公共空间品质具有较大的整治空间。

本项目将对肇庆市端州区府城片区老旧小区进行改造整治，为居民提供舒适、人性化的居住体验，打造亲切、活力的邻里环境，吸引更多人才集聚，进一步促进老城区焕发新活力。同时，构建兼具功能性、包容性和吸引力的公共空间，进一步整治居住及公共空间品质，营造干净整洁平安有序城区环境，助力肇庆建设绿色宜居城市。

综合以上分析，本项目建设是必要且迫切。

（三）项目情况

肇庆市端州区府城片区老旧小区改造提升工程位于端州区城西街道宋城、城中 2 个社区，改造范围含约 72 个 2000 年前建成的老旧小区，涉及建筑约 1216 栋、建筑面积约 44 万 m²，惠及 3742 户居民。项目建设内容包括小区内燃气设施改造 3742 户，

排水排污设施改造 28000m、供水设施改造 30000m、供水管线更换 8000m、适老化设施改造 20 个、照明设施改造 190 套、无障碍设施 300 个、供配电设施改造 50000m、消防设施更换 900 个等；环境及配套设施改造建设 14175 m²，建设非机动车泊位 1000 个、充电桩 120 个、立体停车位 150 个，公共服务设施改造 31570.55 m²等。建设规模具体如下：

（一）基础类，为满足居民安全需要和基本生活需求的改造内容。主要建设内容如下：

1. 房屋建筑本体共用部分：楼栋三线整治 16000m、楼栋消防设施更换 900 个、楼栋排水设施改造 20000m、重做屋面防水 33084 m²、化粪池改造 20 个、外墙治理 10000 m²、楼栋供水设施改造 30000m、楼栋弱电、照明工程 50000m、燃气管道加装 3742 户、单元楼梯间改造 22450 m²、建筑户外构造构件 200 个、适老化设施改造 20 个等。

2. 公共空间部分：三线下地 3800m、照明设施 190 套、无障碍设施 300 个、地面铺装 20000、公厕改造 500 m²、配套垃圾分类设施 30 个、雨污分流（含排水单元达标）8000m、供水管线更换 8000m、修缮围墙 700m 等。

（二）完善类，为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的改造内容。主要建设内容如下：

1. 房屋建筑本体共用部分：遮阳篷 100 个、空调机位 3222 个、外立面整饰 26240 m²、建筑节能改造（外保温改造 1000m 和外遮阳设施改造 1200）、信报箱 20 个等。

2. 公共空间部分：信息标识 152 个、公共晾晒设施 30 个、公共环境装置 25 个、小区内便民休憩空间改造 14175 m²、儿童活动设施 5 个、非机动车泊位 1000 个、充电桩 120 个、信息宣传栏 20 个、立体停车 150 个等。

（三）提升类，为提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的改造内容。主要为供排水等海绵系统所需植草沟 3000 m²和调蓄池 10000m³等；城镇基础设施配套建设：主要为慢行系统等小区外周边道路改造 41520 m²，公房等公共服务空间的加固及活化 31570.55 m²等。

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

2025 年 12 月 31 日，取得肇庆市端州区发展和改革局出具《肇庆市端州区发展和改革局关于肇庆市端州区府城片区老旧小区改造提升工程可行性研究报告的批复》（端发改投审〔2025〕32 号），同意项目实施。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位及资产持有单位均为肇庆市端城恒誉物业管理有限公司，机构详细信息如下表：

名称	肇庆市端城恒誉物业管理有限公司
统一社会信用代码	91441202MACKN2NF7U
机构地址	肇庆市端州区古塔路五巷65号北三层309室
负责人	黄曦
机构性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
主要工作职能	一般项目：物业管理；住房租赁；安全技术防范系统设计施工服务；消防器材销售；服装服饰零售；以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；家政服务；装卸搬运。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建筑劳务分包；职业中介活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 项目主管单位为：肇庆市端州区国有资产监督管理局

主要的工作职能是：根据区政府授权，履行出资人职责，承担所监管企业国有资产保值增值的监督职责。负责指导所监管企业党的建设、思想政治、精神文明、企业文化建设、人才队伍建设、安全生产等工作，负责所监管企业工资收入分配制度改革，深化区属企业负责人薪酬制度改革，承担全区国企改革工作的统筹协调，推进国有企业的现代企业制度建设。负责规范国有资本运作，优化国有资本布局结构，指导推进所监管企业战略性重组。研究提出区属国有经济布局优化和结构战略性调整的政策建议。

肇庆市端州区府城片区老旧小区改造提升工程建设完成形成资产后，肇庆市端城恒誉物业管理有限公司为资产的责任部门，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

城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程，对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。

为推进以人为核心的新型城镇化，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，强化历史文化保护、塑造城市风貌，加强城镇老旧小区改造和社区建设，增强城市防洪排涝能力，建设海绵、韧性城市。

《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）明确了城镇老旧小区改造内容可分为基础类、完善类、提升类3类。一是基础类，为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造优化以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。二是完善类，为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。三是提升类，为丰富社区服务供给、改善居

民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造。

为积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题，《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科〔2021〕63号）提出，一是坚持划定底线，防止城市更新变形走样；严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁，确保住房租赁市场供需平稳。二是坚持应留尽留，全力保留城市记忆；保留利用既有建筑，保持老城格局尺度，延续城市特色风貌。三是坚持量力而行，稳妥推进改造；加强统筹谋划，探索可持续更新模式，加快补足功能短板，提高城市安全韧性。

《国家发展改革委 住房城乡建设部关于加强城镇老旧小区改造配套设施建设的通知》（发改投资〔2021〕1275号）提出，将安全隐患多、配套设施严重缺失、群众改造意愿强烈的城镇老旧小区，优先纳入年度改造计划，做到符合改造对象范围的老旧小区应入尽入。编制老旧小区改造方案时，把存在安全隐患的燃气、电力、排水、供热等设施，养老、托育、停车、便民、充电桩等民生设施，作为重点内容优先改造。

《广东省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》（粤府办〔2021〕3号）提出，从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，征求居民意见并合理确定改造内容，主要分为基础类、完善类、提升类3类。基础类要发挥

财政资金的主导作用，做到应改尽改；完善类要在尊重居民意愿的前提下，做到宜改即改；提升类要按照政府引导、市场化运作的模式，做到能改则改。

《肇庆市城镇老旧小区改造规划（2021—2025 年）》和《肇庆市老旧小区改造工作指引》也指出，老旧小区存在建成年代较早导致的失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全等问题，亟须在延续历史风貌之余，积极挖潜社区回忆，体现城市发展痕迹，以“完整社区、绿色社区、智慧社区”引领肇庆市城镇老旧小区改造。

（二）经济效益分析

本项目是社区微改造项目，项目建成后为当地经济发展带来动力，改善人民居住环境、生活条件、周边交通与环境，提高了人民的生活质量，促进项目周边的现有土地综合利用，带动其他附属产业的发展，产生的间接效益是非常可观的。同时为区域的发展创造了良好的环境，为城市的发展起到了极大的促进作用。

从长远看，本项目的实施对促进当地经济的发展有着重要意义，主要体现在以下几方面：

（1）项目直接产生投资约 3.1 亿元，并通过环境提升带动优化商业环境，预计同步带动社会投资不少于 2 亿元参与到商业产业投资。带动就业不少于 2000 人。

（2）项目建设有利于改善周边居住环境、商业环境，促进周边地区房地产价值上升，促进固定资产交易，推动地区经济的发展。

（3）通过 3 万多平方米公房的加固及活化，提供街区补短板及街区运营的载体，预计带动街区商业环境和就业环境的优化及可持续运营。

（三）社会效益分析

（1）提升人居环境、居民生活水平及城市品质，打造安全有序、可持续发展的总体环境。本项目实施坚持以人民为中心的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，大力改造提升城镇老旧小区改善居民居住条件，项目将积极推进老旧小区为示范建设为抓手在新老城区协同发展、共同繁荣上全面发力，将推动构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系，将小区体制发展理念融入城市规划、建设、运行和管理中，致力于打造有里有面的新城区，让人民群众生活更方便、更舒心、更美好。项目实施是提升城市形象和城市品质的需要。项目实施通过全面清理整治老旧小区环境卫生“脏、乱、差和城市面貌“破、旧、乱”现象，对小区整体环境进行品质提升同时对小区监控、道路等安全问题进行盘查解决。项目实施将进一步改善城市环境、美化城市形象、提升城市品质、保障城市安全运行，打造城

市安全有序、社会和谐包容、人居环境质量高和可持续发展能力强的总体环境，全面展示肇庆市改革开放取得的辉煌成就。

（2）彰显端州府城历史文化特色，是本项目社会效益的核心亮点之一。改造范围聚焦端州区宋城墙范围内的老旧小区，这里不仅是城市居住空间的重要组成部分，更是承载端州千年文脉的核心区域——区域内分布着宋城墙、披云楼、止戈亭等宋元至近现代的保护建筑，中山纪念堂见证着城市红色记忆，十字街民国住宅留存着近代生活肌理，而端州区最具特色的骑楼街，更是以中西合璧的建筑风格、密集的商贸历史印记，成为地域文化的“活化石”，共同构筑起端州深厚的历史文化底蕴。

通过本项目改造，将实现“保护与活化”“传承与便民”的深度融合，有效彰显端州区府城历史文化特色及地域文化特色。一方面，改造过程中会对保护建筑进行精细化修缮，修复骑楼街的骑廊、雕花、满洲窗等特色元素，清理周边环境、优化配套设施，让历史建筑从“隐匿于旧巷”变为“可看可感可亲近”，帮助居民与游客直观感受端州历史脉络，增强城市文化认同感与归属感；另一方面，改造将结合历史文化元素打造特色景观节点，如在骑楼街增设文化标识牌、在小区公共空间融入宋文化纹样，同时保留街巷原有生活气息，让居民在“推门见历史、下楼赏文化”的环境中生活，既提升了居住舒适度，又推动历史文化与现代生活有机融合。此外，文化特色的彰显还将带动区域文旅资源

整合，吸引更多游客走进府城片区，激活周边特色商铺、传统手工艺业态，为居民创造就业与增收机会，形成“文化保护—民生改善—经济活力提升”的良性循环，进一步强化端州“历史文化名城”的城市名片形象。

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）《国家发展改革委印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明》（发改投资规〔2023〕304号）

（2）国家发展改革委和建设部批准发布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）；

（3）国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；

（4）《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015；

（5）广东省住房和城乡建设厅《印发〈广东省建设工程计价依据〉的通知》（粤建市〔2019〕6号），该文颁发的《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》《广东省安装工程综合定额（2018）》《广东省市政工程综合定额（2018）》和《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》；

（6）《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》；

（7）国家和地方发布的有关规范要求；

(8) 本项目可研报告中的相关建设内容及标准;

(9) 类似工程造价指标。

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	24,285.01
2	工程建设其他费用	4,406.36
3	设备费	492.00
4	预备费	1,459.99
5	建设期利息	799.20
项目总投资		31,442.55

(二) 筹措方案

1. 市场化融资资金筹措:

计划申请市场化融资 11,220.00 万元, 融资期限 20 年, 融资利率按 3.0% 计算。

2. 地方政府债券资金筹措:

1) 存量债券资金列式

以前年度未安排专项债券资金。

2) 本年度及以后年度债券资金概况

2026 年计划安排专项债券资金 6,300.00 万元 (用于项目资本金 6,300.00 万元);

其中 6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十八期）6,300.00 万元（用于项目资本金 6,300.00 万元，发行期限十年，每半年支付利息，第十年末偿还本金）；

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 13,922.55 万元，待落实。

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	31,442.55		11,220.00				13,922.55				6,300.00		
2026 年	6,300.00										6,300.00		
以后年度	25,142.55		11,220.00				13,922.55						

（三）项目实施安排

本项目实施期计划为 2025 年 7 月至 2029 年 6 月，共 48 个月。本项目建设施工工期计划 40 个月。（以上建设进度计划暂估，具体结合实际工作开展情况动态调整）。其中：

2025 年 7 月-2025 年 12 月：完成编制报批可行性研究报告、项目立项审批等前期工作；

2026 年 1 月-2026 年 3 月：完成初步设计及概算编制、施工图设计、施工、监理单位、招标单位等施工准备工作；

2026 年 3 月-2029 年 6 月（计划 40 个月）：完成土建施工、设备安装及调试工作及相应的竣工验收移交工作。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于项目建设的施工款、监理费等。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款、监理费等资本性支出	6,300.00
合计	6,300.00

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

项目建成正式运营后主要收入包括公房租金收入、广告牌租金收入、停车位收费收入、机动车充电桩收入、非机动车充电桩收入、物业管理费收入，具体项目收入分析如下：

1、公房租金收入

项目于 2029 年 7 月开始计算运营收入，拟改造公房等公共服务空间 31571 m²。租金标准暂 0.87 元/m²/日（即 318 元/m²/年），2029-2033 年的年出租率分别为 50%、60%、70%、80%、85%，之后按 85%不变，年租金增长率 3%考虑。

2、广告牌租金收入

本项目拟按照外墙治理的 35%计取广告牌面积即 3500 m²，暂按租金 100 元/m²/月，2029-2033 年的年出租率分别为 50%、60%、70%、80%、85%，之后按 85%不变，年租金增长率 3%考虑。

3、停车位收费收入

本项目拟建成 150 个机动车停车位，停车位收费参照《关于印发端州区机动车停放服务收费标准的通知》（端发改价格〔2024〕1 号）中的单次连续停放 24 小时内最高限价 25 元/车作为取费基数（即 0.9 万元/车/年），2029-2033 年的年出租率分别为 50%、60%、70%、80%、85%，之后按 85%不变。

4、机动车充电桩收入

本项目拟建成 120 个机动车充电桩，每个充电桩每小时收费标准按南方电网打造的充电设施运营管理平台顺易充公布的项

目周边临近的充电桩收费数据，只考虑服务费收入，暂按 0.22 元/度、60kw/个、一日最大使用时间为 6 小时计（即 2.9 万元/个/年），2029-2033 年的年出租率分别为 50%、60%、70%、80%、85%，之后按 85%不变，年租金增长率 3%考虑。

5、非机动车充电桩收入

本项目拟建成 1000 个非机动车充电桩，参考驴充充等平台公布的项目周边邻近的收费数据，暂按 3 元/8 小时，每天使用 2 次计。2029-2033 年的年出租率分别为 50%、60%、70%、80%、85%，之后按 85%不变，年租金增长率 3%考虑。

6、物业管理费收入

每月物业管理费收入参照《关于端州区物业服务收费管理有关问题的通知》（端发改价格[2017]6 号）中三级物业普通多层收费基准价中值按 $(0.4+0.8)/2=0.6$ 元/ m^2 为运营期第一年计算基数，按改造公房物业 31571 m^2 计，年增长率 3%考虑。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	公房租金收入	广告牌租金收入	停车位收费收入	机动车充电桩收入	非机动车充电桩收入	物业管理费收入	合计
第一年							
第二年							
第三年							
第四年	501.27	210.00	68.44	173.45	109.50	345.70	1,408.36
第五年	619.57	259.56	82.13	214.38	135.34	427.29	1,738.26
第六年	744.51	311.90	95.81	257.62	162.64	513.46	2,085.94

年度	公房租金收入	广告牌租金收入	停车位收费收入	机动车充电桩收入	非机动车充电桩收入	物业管理费收入	合计
第七年	876.40	367.16	109.50	303.25	191.45	604.41	2,452.17
第八年	959.11	401.81	116.34	331.87	209.51	661.45	2,680.10
第九年	987.88	413.86	116.34	341.83	215.80	681.30	2,757.01
第十年	1,017.52	426.28	116.34	352.08	222.27	701.74	2,836.23
第十一年	1,048.05	439.06	116.34	362.64	228.94	722.79	2,917.83
第十二年	1,079.49	452.24	116.34	373.52	235.81	744.47	3,001.87
第十三年	1,111.87	465.80	116.34	384.73	242.88	766.81	3,088.44
第十四年	1,145.23	479.78	116.34	396.27	250.17	789.81	3,177.60
第十五年	1,179.58	494.17	116.34	408.16	257.68	813.51	3,269.44
第十六年	1,214.97	509.00	116.34	420.40	265.41	837.91	3,364.03
第十七年	1,251.42	524.27	116.34	433.01	273.37	863.05	3,461.46
第十八年	1,288.96	539.99	116.34	446.00	281.57	888.94	3,561.81
第十九年	1,327.63	556.19	116.34	459.38	290.02	915.61	3,665.18
第二十年	1,367.46	572.88	116.34	473.17	298.72	943.08	3,771.64
合计	17,720.92	7,423.95	1,868.34	6,131.76	3,871.06	12,221.33	49,237.37

2. 项目成本及相关税费

参考目前类似设施的经营管理经验数据，本项目后期运营的管理成本主要为工资福利费，预计安排 13 人，人均工资福利费按 10 万元估算，第一年按 130 万元考虑，每年递增 3%。

相关税费

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算

公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)✖增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)✖增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税等，本项目增值税涉及 6%、9%及 13%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳，房产税按出租收入的 12%，印花税按应税收入 1‰缴纳。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资福利费	税费	合计
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	130.00	56.48	186.48
第五年	133.90	69.81	203.71
第六年	137.92	83.89	221.80

年度	工资福利费	税费	合计
第七年	142.05	98.74	240.80
第八年	146.32	108.06	254.38
第九年	150.71	111.30	262.00
第十年	155.23	114.63	269.86
第十一年	159.88	118.07	277.95
第十二年	164.68	121.61	286.29
第十三年	169.62	125.25	294.87
第十四年	174.71	129.01	303.72
第十五年	179.95	132.87	312.82
第十六年	185.35	299.08	484.43
第十七年	190.91	446.42	637.33
第十八年	196.64	459.48	656.12
第十九年	202.54	472.94	675.47
第二十年	208.61	486.81	695.42
合计	2,829.01	3,434.45	6,263.46

3. 项目损益情况

根据上述测算，肇庆市端州区府城片区老旧小区改造提升工程在债券存续期内的项目营运收益为 42,973.91 万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第一年			
第二年			
第三年			

年度	项目运营收入	项目运营成本及税费支出	项目净收益
第四年	1,408.36	186.48	1,221.87
第五年	1,738.26	203.71	1,534.55
第六年	2,085.94	221.80	1,864.14
第七年	2,452.17	240.80	2,211.37
第八年	2,680.10	254.38	2,425.72
第九年	2,757.01	262.00	2,495.01
第十年	2,836.23	269.86	2,566.37
第十一年	2,917.83	277.95	2,639.87
第十二年	3,001.87	286.29	2,715.58
第十三年	3,088.44	294.87	2,793.56
第十四年	3,177.60	303.72	2,873.88
第十五年	3,269.44	312.82	2,956.61
第十六年	3,364.03	484.43	2,879.60
第十七年	3,461.46	637.33	2,824.13
第十八年	3,561.81	656.12	2,905.70
第十九年	3,665.18	675.47	2,989.71
第二十年	3,771.64	695.42	3,076.23
合计	49,237.37	6,263.46	42,973.91

（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
	运营收入	年度付本息	年度运营成本及 税费支出		
第一年	0.00	157.50	0.00	-157.50	-157.50
第二年	0.00	157.50	0.00	-157.50	-315.00
第三年	0.00	157.50	0.00	-157.50	-472.50
第四年	1,408.36	157.50	186.48	1,064.37	591.87
第五年	1,738.26	157.50	203.71	1,377.05	1,968.93
第六年	2,085.94	157.50	221.80	1,706.64	3,675.57
第七年	2,452.17	157.50	240.80	2,053.87	5,729.43
第八年	2,680.10	157.50	254.38	2,268.22	7,997.66
第九年	2,757.01	157.50	262.00	2,337.51	10,335.16
第十年	2,836.23	6,457.50	269.86	-3,891.13	6,444.03
第十一年	2,917.83	0.00	277.95	2,639.87	9,083.91
第十二年	3,001.87	0.00	286.29	2,715.58	11,799.49
第十三年	3,088.44	0.00	294.87	2,793.56	14,593.06
第十四年	3,177.60	0.00	303.72	2,873.88	17,466.94
第十五年	3,269.44	0.00	312.82	2,956.61	20,423.55
第十六年	3,364.03	0.00	484.43	2,879.60	23,303.15
第十七年	3,461.46	0.00	637.33	2,824.13	26,127.28
第十八年	3,561.81	0.00	656.12	2,905.70	29,032.98

第十九年	3,665.18	0.00	675.47	2,989.71	32,022.69
第二十年	3,771.64	17,952.00	695.42	-14,875.77	17,146.91
合计	49,237.37	25,827.00	6,263.46	17,146.91	17,146.91

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		
市场化融资	11,220.00	6,732.00	17,952.00		
第一年		157.50	157.50	0.00	
第二年		157.50	157.50	0.00	
第三年		157.50	157.50	0.00	
第四年		157.50	157.50	1,221.87	
第五年		157.50	157.50	1,534.55	
第六年		157.50	157.50	1,864.14	
第七年		157.50	157.50	2,211.37	
第八年		157.50	157.50	2,425.72	
第九年		157.50	157.50	2,495.01	
第十年	6,300.00	157.50	6,457.50	2,566.37	
第十一年		0.00	0.00	2,639.87	

第十二年		0.00	0.00	2,715.58	
第十三年		0.00	0.00	2,793.56	
第十四年		0.00	0.00	2,873.88	
第十五年		0.00	0.00	2,956.61	
第十六年		0.00	0.00	2,879.60	
第十七年		0.00	0.00	2,824.13	
第十八年		0.00	0.00	2,905.70	
第十九年		0.00	0.00	2,989.71	
第二十年	0.00	0.00	0.00	3,076.23	
合计	17,520.00	8,307.00	25,827.00	42,973.91	
本息覆盖倍数	1.66				

（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		
市场化融资	11,220.00	6,732.00	17,952.00		
第一年		157.50	157.50	0.00	
第二年		157.50	157.50	0.00	
第三年		157.50	157.50	0.00	

第四年		157.50	157.50	1,099.69	
第五年		157.50	157.50	1,381.10	
第六年		157.50	157.50	1,677.72	
第七年		157.50	157.50	1,990.23	
第八年		157.50	157.50	2,183.15	
第九年		157.50	157.50	2,245.51	
第十年	6,300.00	157.50	6,457.50	2,309.73	
第十一年		0.00	0.00	2,375.89	
第十二年		0.00	0.00	2,444.03	
第十三年		0.00	0.00	2,514.21	
第十四年		0.00	0.00	2,586.50	
第十五年		0.00	0.00	2,660.95	
第十六年		0.00	0.00	2,591.64	
第十七年		0.00	0.00	2,541.72	
第十八年		0.00	0.00	2,615.13	
第十九年		0.00	0.00	2,690.73	
第二十年	0.00	0.00	0.00	2,768.60	
合计	17,520.00	8,307.00	25,827.00	38,676.52	
本息覆盖倍数	1.50				

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		
市场化融资	11,220.00	6,732.00	17,952.00		
第一年		157.50	157.50	0.00	
第二年		157.50	157.50	0.00	

第三年		157.50	157.50	0.00	
第四年		157.50	157.50	977.50	
第五年		157.50	157.50	1,227.64	
第六年		157.50	157.50	1,491.31	
第七年		157.50	157.50	1,769.09	
第八年		157.50	157.50	1,940.58	
第九年		157.50	157.50	1,996.01	
第十年	6,300.00	157.50	6,457.50	2,053.10	
第十一年		0.00	0.00	2,111.90	
第十二年		0.00	0.00	2,172.47	
第十三年		0.00	0.00	2,234.85	
第十四年		0.00	0.00	2,299.11	
第十五年		0.00	0.00	2,365.29	
第十六年		0.00	0.00	2,303.68	
第十七年		0.00	0.00	2,259.31	
第十八年		0.00	0.00	2,324.56	
第十九年		0.00	0.00	2,391.76	
第二十年	0.00	0.00	0.00	2,460.98	
合计	17,520.00	8,307.00	25,827.00	34,379.13	
本息覆盖倍数	1.33				

综上所述，预计肇庆市端州区府城片区老旧小区改造提升工程预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.33，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

以前年度未安排专项债券资金。

2. 本年度及以后年度债券资金概况

2026 年计划安排专项债券资金 6,300.00 万元（用于项目资本金 6,300.00 万元）；

其中 6 月发行 2026 年广东省政府专项债券（二十八期）6,300.00 万元（用于项目资本金 6,300.00 万元，发行期限十年，每半年支付利息，第十年末偿还本金）；

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

本债券存续期计划发行期限为二十年，假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，到期偿还本金。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。

项目还本付息测算汇总表

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
市场化融资	11,220.00	11,220.00		3.00%	6,732.00	17,952.00
第一年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50
第二年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50
第三年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50
第四年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50
第五年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50

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
第六年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50
第七年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50
第八年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50
第九年	6,300.00		6,300.00	2.50%	157.50	157.50
第十年	6,300.00	6,300.00	0.00	2.50%	157.50	6,457.50
第十一年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第十二年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第十三年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第十四年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第十五年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第十六年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第十七年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第十八年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第十九年	0.00		0.00	2.50%	0.00	0.00
第二十年	0.00	0.00		2.50%	0.00	0.00
合计		17,520.00			8,307.00	25,827.00

（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

肇庆市端州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。

肇庆市端州区国有资产监督管理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。

肇庆市端城恒誉物业管理有限公司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

按规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入。指导督促资产持有单位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入账管理。

肇庆市端城恒誉物业管理有限公司负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。资产持有单位负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

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, 防止水电供应不到位造成停工;

6) 完善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不延误总工期的对策措施，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

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）与广东省财政厅《关于进一步管好用好地方政府专项债券资金的通知》（粤财债〔2020〕24号）规定：申报地方政府专项债券的项目应通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运

行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节推动提升债券资金配置效率和使用效益的过程。本项目单位已开展本项目的事前绩效评估（详见附件本项目事前绩效评估报告）。

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 (<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。