

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

罗定市老旧小区改造工程

募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 8 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	2
（三）项目情况	2
（四）项目立项文件或实施依据	2
（五）责任主体	3
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	7
（三）社会效益分析	7
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	10
（三）项目实施安排	13
（四）债券资金用途	14
四、项目收益与融资平衡情况	14
（一）项目预期成本收益	14
（二）融资收益平衡情况	17
（三）总体评价	18
五、专项债券管理	20
（一）债券资金概况	21
（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	31

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

罗定市隶属广东省，位于广东省西部，东邻云安县，东南接阳春市，西南靠信宜市，东北连郁南县，西部与广西岑溪市交界，全市辖 17 个镇、4 个街道办和国营罗平农场，总面积 2327.5 平方公里，其中山区面积 873.4 平方公里，占全市的 37.5%；丘陵面积 954.1 平方公里，占 41.0%；平原面积 500 平方公里，占 21.5%。全市有耕地面积 726618.2 亩，其中水旱田 472458.5 亩。全市总人口为 130.06 万人，其中农业人口 85.08 万人，非农人口 44.98 万人。

2022-2024 年，罗定市分别实现一般公共预算收入 13.5479 亿元、10.7119 亿元、13.7451 亿元，政府性基金收入分别为 8.7660 亿元、3.0927 亿元、4.0695 亿元，财政收入保持较高水平并稳步增长。

近三年罗定市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	319.1911	335.0310	352.32
一般公共预算收入（亿元）	13.5479	10.7119	13.7451
政府性基金收入（亿元）	8.7660	3.0927	4.0695
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.9906	2.5915	2.4077
政府性基金支出（亿元）	25.5743	18.5994	17.0875
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.7483	2.2290	1.7353

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

项目的建设是满足《罗定市城市总体规划(2011-2035 年)》，建设新型城镇的需求；项目的建设是优化城市环境和形象，加快周边地块开发利用的需要；项目建设是打造历史文化名城，带动旅游业发展的需要。

（三）项目情况

城市道路改造、排水管网改造、路灯改造、三线整治、街道立面整治、文物建筑加固翻新等七项内容，规模如下：道路改造面积 223000 平方米，新建雨水管道 17900 米，新建污水管 2830 米，改造路灯约 1000 盏、电力线、通信线、有线电视线等三线整理，街道立面整治面积约 54000 平方米，文物建筑加固翻新修缮面积约 27000 平方米。

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

2020 年 5 月 9 日，取得了罗定市发展和改革局出具的《关于罗定市老旧小区改造工程可行性研究报告的批复》（罗发改基[2020]116 号），同意建设该项目；

2020 年 5 月 7 日，取得了罗定市自然资源局出具的《关于罗定市老旧小区改造工程规划选址和用地预审的意见》；

2020年5月6日，取得了罗定市人民政府办公室出具的《罗定市人民政府办公室出具的关于申报罗定市重大项目债券资金相关事项的批复》（罗府办复[2020]148号）；

2019年10月17日，取得了罗定市人民政府办公室出具的《罗定市人民政府办公室关于变更罗定市市政工程公司出资人的批复》。

2022年1月25日，取得了罗定市人民政府办公室出具的《罗定市人民政府关于变更罗定市市政工程公司出资人的批复》（罗府办复[2022]40号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位和资产持有单位均为罗定市建昊工程管理有限公司，机构详细信息如下表：

名称	罗定市建昊工程管理有限公司
统一社会信用代码	9144538119592654X0
工作职能	一般项目：工程管理服务；物业管理；以自有资金从事投资活动。（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）。
住所	罗定市罗城街道龙华东路251号内之一一楼
法定代表人	何奕锋
登记管理机关	广东省云浮市罗定市市场监督管理局
成立日期	1993年06月01日

2. 项目单位主管部门介绍

罗定市政府投资项目代建中心的基本信息如下：

名称	罗定市政府投资项目代建中心
统一社会信用代码	12445381MB2D97880W
机构地址	罗定市罗城街道龙华东路 251 号
负责人	梁国强
颁发日期	2022 年 1 月 21 日
机构性质	事业
赋码机关	罗定市事业单位登记管理局
工作职能	<p>(一) 根据市政府授权履行出资人职责, 负责市政府交办的政府投资非经营性建设项目的代建管理和组织协调工作。</p> <p>(二) 会同项目建设单位做好工程立项、规划选址、土地使用等前期准备工作; 负责办理项目开工前的相关建设手续。</p> <p>(三) 负责组织开展项目的招标投标及工程合同的洽谈与签订, 组织开展项目初步设计、施工图设计文件的编审工作。</p> <p>(四) 做好负责项目的资金管理工作, 对施工等用款单位的拨款申请进行审核。配合业主、建设单位编制项目年度投资计划和年度基建支出预算等工作。</p> <p>(五) 负责组织工程中间验收和竣工验收, 办理竣工验收备案手续, 办理项目资产、档案的移交手续。</p> <p>(六) 负责组织编报项目年度实施计划: 负责协调参(代)建单位和建设单位的关系, 将参(代)建过程中发生的违法、违规行为报告有关行政主管部门。</p> <p>(七) 完成市委和市政府交办的其他任务。</p>

罗定市老旧小区改造工程建设完成形成资产后，罗定市建昊工程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

根据《罗定市城市总体规划（2011-2035年）》，市域空间结构统筹中心城区及城镇建设和产业园区空间布局，优化城镇体系格局，形成“一核、三心、四轴、四片”的市域城镇空间格局。

2019年9月4日，国务院常务会议提出扩大地方政府专项债券使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。

在2020年4月3日举行的国务院联防联控机制新闻发布会上，财政部副部长许宏才介绍，今年专项债更多的要体现支持经济社会发展和疫情防控要求，相较以往，主要亮点和变化体现在几个方面：

一是合理扩大规模。提前下达2019年新增专项债券的额度是8100亿元，今年这项工作开展较早，已经提前下达了1.29万

亿，加上此次再下达一批额度，提前下达新增专项债券规模将超出上年。

二是发行和使用进度提前。截至 3 月 31 日，全国各地发行新增专项债券 1.08 万亿元，比去年同期增长 63%，加上这次再提前下达一定规模的地方政府专项债券，发行进度和资金使用进度进一步提前，有利于加大宏观政策调节力度，及早发挥作用，对冲疫情影响。

三是坚持“资金跟项目走”。再提前下达一定规模的地方政府专项债券，按照“资金跟着项目走”原则，对重点项目多、风险水平低、有效投资拉动作用大的地区给予倾斜，加快重大项目和重大民生工程建设。

四是优化资金投向，体现疫情防控需要和投资领域需求变化。在重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域的基础上，适当扩大专项债券使用范围，将国家重大战略项目单独列出、重点支持；同时，增加城镇老旧小区改造领域，允许地方投向应急医疗救治、公共卫生、职业教育、城市供热供气等市政设施项目，特别是加快 5G 网络、数据中心、人工智能、物联网等新型基础设施建设。

五是提高专项债券作为重大项目资本金的比例，加大带动作用。对今年新增专项债券，允许地方在符合政策规定和防控风险

的基础上，适当提高用于符合条件的重大项目资本金的比例，进一步带动社会资本加大投入，提高专项债券资金的拉动作用。

（二）经济效益分析

短期看，项目在一定程度上增加了直接就业机会，如建筑安装业。从长远看，片区整体环境的改善将吸引更多的客源，配套服务、旅游业的发展将增加更多的商业机会，从而增加就业机会；随着间接对投资环境改善，会给当地居民提供更多的就业机会。因此，项目的建设对当地居民就业的影响长远且积极。

（三）社会效益分析

本项目实施期间将需要大量的建筑、物流、建材、咨询设计等服务，提供了当地乃至外来务工人员就业机会。项目的建设有助于改善市政基础设施，提升城市市容市貌，改善居民居住环境，打造“干净、整洁、有序、美丽”的文明城市。对于当地居民而言，项目的建设有利于市民获取更多的就业机会，增加收入。项目的建设对于当地居民生活水平的影响主要是基础设施提升，经商和居住环境改善，提高片区商户和居民的生产、生活质量。

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）；

(2) 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》；

(3) 中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询评估指南》；

(4) 广东省住房和城乡建设厅关于印发《广东省建设工程计价依据(2018)》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)》《广东省市政工程综合定额(2018)》《广东省通用安装工程综合定额(2018)》《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则(2018)》；

(5) 《市政工程投资估算编制办法》(建标〔2007〕164号)；

(6) 工程勘察费设计费：参考国家计委、建设部《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号)计算，并根据《关于进一步开发建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号文)实行市场调节价；

(7) 前期工作咨询费：参照《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格〔1999〕1283号)计取，并根据《关于进一步开发建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号文)实行市场调节价；

(8) 工程监理费：国家发改委、建设部下发的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670号)计

取，并根据《关于进一步开发建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号文）实行市场调节价；

（9）建设单位管理费：根据财政部《基本建设项目基本建设成本管理规定》（财建[2016]504号文）；

（10）招标代理费：参照国家计委《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）估算，并根据《关于进一步开发建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号文）实行市场调节价；

（11）施工图审查费按勘察设计费的6.5%估算；预算编制费按工程设计费的10%估算，竣工图编制费按工程设计费的8%估算；工程保险费按工程费用的0.3%估列；

（12）场地准备及临时设施费根据“建标〔2007〕164号文”，按建安费0.6%估列；

（13）工程检验监测费：按建筑安装工程费用的1%计；

（14）全过程造价咨询服务费：按广东省物价局关于《调整我省建设工程造价咨询服务收费》的复函（粤价函[2011]742号）计取；

（15）《建设项目投资估算编审规程》（CECAGC1-2015）。

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	47,785.30
2	工程建筑其他费用	4,871.18
3	设备费	1,131.00
4	预备费	4,212.52
项目总投资		58,000.00

(二) 筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

暂无。

2. 地方政府债券资金筹措：

1) 存量债券资金列式

罗定市老旧小区改造工程，以前年度已安排专项债券资金共计 28,000.00 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	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	1,600.00
2	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	2,300.00
3	2021年8月	2021年广东省政府专项债券（六十一期）	10年	3.13%	每半年支付利息，到期还本	7,850.00
4	2021年10月	2021年广东省政府专项债券（七十三期）	10年	3.25%	每半年支付利息，到期还本	11,250.00
5	2022年8月	2022年广东省政府专项债券（二十九期云浮市罗定市2022年农村生活垃圾分类污水处理项目调入	15年	3.16%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
合计						28,000.00

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 6,500.00 万元:

其中 1 月已发行 2025 年广东省政府专项债券（四期）
5,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

8 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）
1,500.00 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 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:

本项目计划通过申请财政资金 23,500.00 万元，资金尚未到账。

项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位 金额	市场化 融资金		非融资金						地方政府专项债券融		
			融资金	已到 位 金	单位 自有 金	其中： 已到 位 金	财政性金	其中： 已到 位 金	其他	其中：已到 位金	本次发行 金	以前发行金 额	计划以后发 行金
合计	58,000.00	33,000.00					23,500.00				1,500.00	33,000.00	
2021 年	23,000.00	23,000.00										23,000.00	
2022 年	5,000.00	5,000.00										5,000.00	
2025 年	30,000.00	5,000.00					23,500.00				1,500.00	5,000.00	

（三）项目实施安排

2019年10月17日，取得了罗定市人民政府办公室出具的《罗定市人民政府办公室关于变更罗定市市政工程公司出资人的批复》（罗府办复[2019]363号）。

2020年5月6日，取得了罗定市人民政府办公室出具的《罗定市人民政府办公室出具的关于申报罗定市重大项目债券资金相关事项的批复》（罗府办复[2020]148号）。

2020年5月7日，取得了罗定市自然资源局出具的《关于罗定市老旧城区改造工程规划选址和用地预审的意见》。

2020年5月9日，取得了罗定市发展和改革局出具的《关于罗定市老旧城区改造工程可行性研究报告的批复》（罗发改基[2020]116号），同意建设该项目。

项目建设内容：城市道路改造、排水管网改造、路灯改造、绿化改造、三线整治、街道立面整治、文物建筑加固翻新等七项内容，规模如下：道路改造面积223000平方米，新建雨水管道17900米，新建污水管2830米，改造路灯约1000盏、电力线、通信线、有线电视线等三线整理，街道立面整治面积约54000平方米，文物建筑加固翻新修缮面积约27000平方米。

罗定市老旧城区改造工程项目总体进度完成约80%。其中

一期：已完工，正组织竣工验收相关资料；

二期：共 22 个子项，已完成 11 个子项，二期工程量约完成 60%。

项目于 2021 年 8 月开工建设，预计竣工时间改 2025 年 12 月 31 日，项目运营期为 2026 年 1 月。

（四）债券资金用途

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款等资本性支出	1,500.00
合计	1,500.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.1 地块收益

为完善罗定市基础配套设施，提升周边地块价值，根据相关部门的评估，本次罗定市老旧城区改造工程对罗定市沿江一路南侧地块的价值有较大提升作用。鉴于收储地块预期土地出让收入对应的政府性基金收入均划入财政管理，由财政统筹使用，所以本项目将罗定市沿江一路南侧地块的出让收益与融资进行融资收益平衡。结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、以 2022 年预测 GDP 平均增速与政府工作报告中 2022 年 GDP 增速值的孰低值、基本政策成本等进行预测。

预计土地价格增速为 2022 年预测 GDP 平均增速值 6.00% 的 100%、90%、80%，增幅即 6.00%、5.40%、4.80%，经测算，可用于资金平衡的项目收益为 25,740.10 万元、24,318.25 万元、22,967.41 万元。

资金平衡土地相关收益情况

金额单位：人民币万元

地块	按 2022 年预测 GDP 平均增速值 6.00% 的 100%	按 2022 年预测 GDP 平均增速值 6.00% 的 90%	按 2022 年预测 GDP 平均增速值 6.00% 的 80%
罗定市沿江一路南侧	25,740.10	24,318.25	22,967.41
合计	25,740.10	24,318.25	22,967.41

2.1 项目自身收益与预测。

本项目建成正式运营后主要收入包括出租租金收入、住房租金收入和广告位出租收入。

（1）出租租金收入

初步估算公用商铺约 54500 平方米，预计改造后首年每月每平方米出租金额为 30 元/平方米，则首年收入约为 1962 万元，以后每三年按 10% 增长。

（2）住房租金收入

初步估算廉租房产 13100 平方米，每月租金按 1 元/平方米计算；其他公用房产 16400 平方米，每月租金按 3 元/平方米计算，则住房租金每年收入约为 74.76 万元。

(3) 广告位出租收入

初步估算新增约 1000 个广告位,预计改造后首年租金约 600 万,以后每三年按 5%增长。

收入测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	出租租金收入	住房租金收入	广告位出租收入	合计
第一年				0.00
第二年	1,962.00	74.76	600.00	2,636.76
第三年	1,962.00	74.76	600.00	2,636.76
第四年	1,962.00	74.76	600.00	2,636.76
第五年	2,158.20	74.76	630.00	2,862.96
第六年	2,158.20	74.76	630.00	2,862.96
第七年	2,158.20	74.76	630.00	2,862.96
第八年	2,374.02	74.76	661.50	3,110.28
第九年	2,374.02	74.76	661.50	3,110.28
第十年	2,374.02	74.76	661.50	3,110.28
第十一年	2,611.42	74.76	694.58	3,380.76
第十二年	2,611.42	74.76	694.58	3,380.76
第十三年	2,611.42	74.76	694.58	3,380.76
第十四年	2,872.56	74.76	729.30	3,676.62
第十五年	2,872.56	74.76	729.30	3,676.62
合计	33,062.04	1,046.64	9,216.84	43,325.52

2.2. 项目成本及相关税费。

根据罗定市财政局的安排,罗定市老旧小区改造工程在债券存续期内营运收入用于本项目还本付息,罗定市老旧小区改造工程所产生的成本均由地方财政统筹以政府付费支付。

2.3 项目损益情况。

根据上述测算，罗定市老旧小区改造工程在债券存续期内的项目营运收益为 43,325.52 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	2,636.76	0.00	2,636.76
第三年	2,636.76	0.00	2,636.76
第四年	2,636.76	0.00	2,636.76
第五年	2,862.96	0.00	2,862.96
第六年	2,862.96	0.00	2,862.96
第七年	2,862.96	0.00	2,862.96
第八年	3,110.28	0.00	3,110.28
第九年	3,110.28	0.00	3,110.28
第十年	3,110.28	0.00	3,110.28
第十一年	3,380.76	0.00	3,380.76
第十二年	3,380.76	0.00	3,380.76
第十三年	3,380.76	0.00	3,380.76
第十四年	3,676.62	0.00	3,676.62
第十五年	3,676.62	0.00	3,676.62
合计	43,325.52	0.00	43,325.52

（二）融资收益平衡情况

1. 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

第十五年内，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：

土地相关收益按 2022 年预测 GDP 平均增速值 6.00% 的 100% 比例和项目自身收益的 100% 计算收益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			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	28,000.00	9,792.50	37,792.50			
第一年		159.25	159.25	0.00		0.00
第二年		159.25	159.25	2,636.76		2,636.76
第三年		159.25	159.25	2,636.76		2,636.76
第四年		159.25	159.25	2,636.76		2,636.76
第五年		159.25	159.25	2,862.96		2,862.96
第六年		159.25	159.25	2,862.96		2,862.96
第七年		159.25	159.25	2,862.96		2,862.96
第八年		159.25	159.25	3,110.28		3,110.28
第九年		159.25	159.25	3,110.28		3,110.28
第十年		159.25	159.25	3,110.28	25,740.10	28,850.38
第十一年		159.25	159.25	3,380.76		3,380.76
第十二年		159.25	159.25	3,380.76		3,380.76
第十三年		159.25	159.25	3,380.76		3,380.76
第十四年		159.25	159.25	3,676.62		3,676.62
第十五年	6,500.00	159.25	6,659.25	3,676.62		3,676.62
合计	34,500.00	12,181.25	46,681.25	43,325.52	25,740.10	69,065.62
本息覆盖倍数	1.48					

（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。

土地相关收益按 2022 年预测 GDP 平均增速值 6.00% 的 90% 比例和项目自身收益的 90% 计算收益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			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	28,000.00	9,792.50	37,792.50			
第一年		159.25	159.25	0.00		0.00
第二年		159.25	159.25	2,373.08		2,373.08
第三年		159.25	159.25	2,373.08		2,373.08
第四年		159.25	159.25	2,373.08		2,373.08
第五年		159.25	159.25	2,576.66		2,576.66
第六年		159.25	159.25	2,576.66		2,576.66
第七年		159.25	159.25	2,576.66		2,576.66
第八年		159.25	159.25	2,799.25		2,799.25
第九年		159.25	159.25	2,799.25		2,799.25
第十年		159.25	159.25	2,799.25	24,318.25	27,117.50
第十一年		159.25	159.25	3,042.68		3,042.68
第十二年		159.25	159.25	3,042.68		3,042.68
第十三年		159.25	159.25	3,042.68		3,042.68
第十四年		159.25	159.25	3,308.96		3,308.96
第十五年	6,500.00	159.25	6,659.25	3,308.96		3,308.96
合计	34,500.00	12,181.25	46,681.25	38,992.97	24,318.25	63,311.22
本息覆盖倍数	1.36					

土地相关收益按 2022 年预测 GDP 平均增速值 6.00% 的 80% 比例和项目自身收益的 80% 计算收益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			项目收益		
	本金	利息	本息合计	项目自身收益	项目地块收益	收益合计
已融资	28,000.00	9,792.50	37,792.50			
第一年		159.25	159.25	0.00		0.00
第二年		159.25	159.25	2,109.41		2,109.41
第三年		159.25	159.25	2,109.41		2,109.41
第四年		159.25	159.25	2,109.41		2,109.41
第五年		159.25	159.25	2,290.37		2,290.37
第六年		159.25	159.25	2,290.37		2,290.37
第七年		159.25	159.25	2,290.37		2,290.37
第八年		159.25	159.25	2,488.22		2,488.22
第九年		159.25	159.25	2,488.22		2,488.22
第十年		159.25	159.25	2,488.22	22,967.41	25,455.63
第十一年		159.25	159.25	2,704.61		2,704.61
第十二年		159.25	159.25	2,704.61		2,704.61
第十三年		159.25	159.25	2,704.61		2,704.61
第十四年		159.25	159.25	2,941.30		2,941.30
第十五年	6,500.00	159.25	6,659.25	2,941.30		2,941.30
合计	34,500.00	12,181.25	46,681.25	34,660.42	22,967.41	57,627.83
本息覆盖倍数	1.23					

综上所述,预计罗定市老旧小区改造工程收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 1.23,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

罗定市旧城区改造工程，以前年度已安排专项债券资金共计 28,000.00 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	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	1,600.00
2	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	2,300.00
3	2021年8月	2021年广东省政府专项债券（六十一期）	10年	3.13%	每半年支付利息，到期还本	7,850.00
4	2021年10月	2021年广东省政府专项债券（七十三期）	10年	3.25%	每半年支付利息，到期还本	11,250.00
5	2022年8月	2022年广东省政府专项债券（二十九期云浮市罗定市2022年农村生活垃圾污水处理项目调入	15年	3.16%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
合计						28,000.00

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 6,500.00 万元：

其中 1 月已发行 2025 年广东省政府专项债券（四期）5,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元）；

8 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十二期）1,500.00 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 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

本债券存续期计划发行期限为十五年，假设融资利率 2.45%，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。

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	1,600.00	1,600.00		3.41%	545.60	2,145.60
已融资	2,300.00	2,300.00		3.32%	763.60	3,063.60
已融资	7,850.00	7,850.00		3.13%	2,457.05	10,307.05
已融资	11,250.00	11,250.00		3.25%	3,656.25	14,906.25
已融资	5,000.00	5,000.00		3.16%	2,370.00	7,370.00
第一年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第二年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第三年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第四年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第五年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第六年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第七年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第八年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第九年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第十年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第十一年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第十二年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第十三年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第十四年	6,500.00		6,500.00	2.45%	159.25	159.25
第十五年	6,500.00	6,500.00		2.45%	159.25	6,659.25
合计		34,500.00			12,181.25	46,681.25

（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

罗定市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。

罗定市政府投资项目代建中心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。

罗定市建昊工程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控项目的变现情况，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。

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。