2026年广东省政府专项债券（四十六期）

肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目

募投报告

实施单位盖章：肇庆市代建项目管理局

主管部门盖章：肇庆市代建项目管理局

市（县、区）财政局盖章：肇庆市财政局

2026年10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 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 9

（四）资金使用计划 1

四、项目收益与融资平衡情况 2

（一）项目预期成本收益 2

（二）融资收益平衡情况 2

（三）总体评价 8

五、专项债券管理 14

（一）债券资金概况 14

（二）债券资金管理 18

（三）职责分工 18

六、项目风险控制 17

（一）潜在风险及控制措施 17

（二）还款保障措施 23

七、其他需要说明事项 23

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

肇庆市，位于广东省中西部，西江中下游。全市行政区域面积1.5万平方公里，户籍人口429.82万，辖端州、鼎湖、高要3个区、广宁、德庆、封开、怀集4个县和四会1个县级市，设肇庆高新区、肇庆新区和粤桂合作（肇庆）特别试验区3个功能区。肇庆区位优势明显，交通便捷发达，地处粤港澳和珠三角连接大西南的咽喉要道，无缝对接环珠三角高速路网；三茂铁路贯穿全境、贵广和南广高铁在境内汇合；西江“黄金水道”通江达海。2022-2024年实现一般公共预算收入为160.84亿元、176.56亿元和188.95亿元，政府性基金收入分别为91.80亿元、66.55亿元和100.93亿元。

近三年财政经济情况

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	2705.05	2792.51	2917.85
一般预算收入（亿元）	160.84	176.56	188.95
政府性基金收入（亿元）	91.80	66.55	100.93
其中：国有土地出让收入（亿元）	74.35	52.91	86.37
政府性基金支出（亿元）	223.87	207.82	237.89
其中：国有土地出让支出（亿元）	63.52	45.80	79.44

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

为了深入贯彻落实科学发展观，推动经济社会又好又快发展，省十一界人代会提出全省实现宽裕型小康，山区和东西两翼实现跨越式发展，加强推进粤港澳和泛珠三角区域合作，在珠三角地区率先基本实现社会主义现代化的宏伟目标。特别是2008年国家发展改革委员会《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008~2020年）》明确提出，促进区域协调发展，推进珠江三角洲区域经济一体化。到2012年，率先建成全面小康社会，初步形成科学发展的体制机制，产业结构明显升级，自主创新能力明显增强，生态环境明显优化，人民生活明显改善，区域城乡差距明显缩小，区域一体化格局初步形成，粤港澳经济进一步融合发展。到2020年，率先基本实现现代化，基本建立完善的社会主义市场经济体制，形成以现代服务业和先进制造业为主的产业结构，形成具有世界先进水平的科技创新能力，形成全体人民和谐相处的局面，形成粤港澳三地分工合作、优势互补、全球最具核心竞争力的大都市圈之一。

（三）项目情况

项目建设道路总长约11.57995km。（一）建设一路（祥福路至蓝塘南路）：路线长度约3.276km，大体呈东西走向，规划红线宽度为38m，为城市次干路，设计车速40km/h。（二）堤下路（河旁路至祥福路、新园南路至阜通路）：路线长约3.244km，

大体呈东西走向，规划红线宽度为22m，为城市支路，设计车速30km/h。（三）新园南路（建设一路至堤下路）：路线长约0.305km，大体呈南北走向，规划红线宽度为22m，为城市次干路，设计车速40km/h。（四）白石路（建设一路至堤下路）：路线长约0.37546km，大体呈南北走向，规划红线宽度为24m，为城市次干路，设计车速40km/h。（五）肇庆大桥桥下路（建设一路至江滨堤路）：路线长约1.087km，大体呈南北走向，规划红线宽度为（15+15）m，为城市支路，设计车速30km/h。（六）紫云路（建设一路至堤下路）：路线长约0.40162km，大体呈南北走向，规划红线宽度为22m，为城市次干路，设计车速40km/h。（七）东湖南路（端州一路至江滨堤路）：路线长约0.81717km，大体呈南北走向，规划红线宽度为38m，城市次干路，设计车速40km/h。（八）阜通路（建设一路至堤下路）：路线长约0.2637km，大体呈南北走向，规划红线宽度为24m，为城市支路，设计车速30km/h。（九）祥福路（端州二路至江滨堤路）：路线长约0.93km，大体呈南北走向，规划红线宽度为38m，为城市次干路，设计车速40km/h。（十）肇庆大桥接建设一路匝道：路线长约0.88km，大体呈东西走向，规划红线宽度为8m，为立交匝道，设计车速30km/h。

主要建设内容包括：道路工程、桥涵工程、给排水工程、管线综合工程（含10KV电力、通讯）、交通工程、照明工程等。

其中不包含以下三部分内容：（一）建设一路污水工程与西侧雨水管道、新园南路雨污水工程（已在肇庆市端州城区污水管网改造工程中实施）；（二）建设一路、肇庆大桥匝道连接线及堤下路的110kv、220kv电力工程。

该项目为有一定收益的公益性项目。

（四）项目立项情况或实施依据

2020年7月30日取得肇庆市发展和改革局出具的《关于肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目可行性研究报告的批复》，同意项目立项。

2020年11月6日取得肇庆市发展和改革局出具的《关于同意调整肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目估算总投资和建设内容的复函》，同意调整本项目建设规模及内容，估算总投资调整为121,565.78万元。

2020年12月29日，肇庆市发展和改革局出具《关于同意肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目再次调整建设内容的复函》（肇发改审批函[2020]216号），同意调整本项目建设内容。

2022年10月18日，肇庆市发展和改革局出具《关于肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目初步设计概算的批复》（肇发改投审〔2022〕49号）。

（五）项目主体

1.本项目实施单位为肇庆市代建项目管理局，机构详细信息如下表：

名称	肇庆市代建项目管理局
统一社会信用代码	12441200678850914T
宗旨和范围	负责市政府投资市属非经营性项目代建管理工作。
住所	肇庆市城中路49号37幢
法定代表人	谢从武
经费来源	财政补助一类
开办资金	40万元
举办单位	肇庆市人民政府
有效期	2021年3月22日至2026年3月21日
登记管理机关	肇庆市事业单位登记管理局
工作职能	受市人民政府委托承担本级政府性资金投资新建、改建、扩建的非经营性项目代理建设管理工作。

2.资产持有单位为：肇庆市代建项目管理局

主要的工作职能是：受市人民政府委托承担本级政府性资金投资新建、改建、扩建的非经营性项目代理建设管理工作。

3.项目主管单位为：肇庆市代建项目管理局

主要的工作职能是：受市人民政府委托承担本级政府性资金投资新建、改建、扩建的非经营性项目代理建设管理工作。

肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目建设完成形成资产后，肇庆市代建项目管理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

肇庆市委、市政府根据《规划纲要》，实现肇庆科学跨越发展，为肇庆“融入珠三角，连接大西南”的区域大城市发展提供强大动力，在区域内部坚持“东引西连”、实行“双转移”的发展战略，充分发挥肇庆市在“珠三角”的区位优势，成为珠三角核心区产业扩张转移的首选之地，加快贯通山区的交通基础设施建设，构建连接珠三角核心区、沟通大西南的区域性交通枢纽，更好地发挥在珠三角区域合作发展中“承东启西”的作用，建设繁荣的交通运输、商贸物流中心，汇集沟通珠三角和大西南的人流、物流、资金流、信息流，充分利用外部资源和国际市场，进一步加强与珠三角地区、港澳地区、“珠三角”区域乃至国际区域经济的合作与分工，积极融入珠三角以及国际产业发展链条，形成推动肇庆经济社会新一轮发展的推进器。

（二）经济效益分析

项目的建设，可提升片区城市基础设施的现代化水平，为片区的招商引资提供市政基础设施，带动片区的经济发展。

（三）社会效益分析

本项目的建设对社会各个领域的发展都有拉动作用。对社会的发展有积极的作用。

（1）对居民生活水平与生活质量的影响，将会直接影响到项目建成使用后的居住人员。提高人民的住房质量，提高了小区业主的居住环境。

（2）对地区、文化、教育、卫生的影响，文化、教育、卫生方面范围广，增添文化气氛、促进教育事业、形成健康卫生环境的持续发展。

（3）对地区基础设施、社会服务质量和城市化进程的影响，基础设施、社会服务质量等各方面范围广，促进地区基础设施建设，提高服务质量，加快城市化进程持续发展。

（4）在经济效益上，可以增加地方税收，提高整个地区的经济水平，打造以房地产开发建设为前端，建筑，建材，物业管理等相关产业为后续的产业链。

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）中华人民共和国建设部《市政工程投资估算编制办法》(建标[2007]164号)；

（2）中华人民共和国建设部《市政工程投资估算指标》（建标[2007]163号）；

（3）广东省住房和城乡建设厅颁发的2018年《广东省市政工程综合定额（2018）》、《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）》、《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）》；

（4）广东省人民政府《广东省建设工程造价管理规定》（粤府令第205号）；

（5）广东省住房和城乡建设厅《关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》（粤建标函[2019]819号）；

（6）肇庆市住房和城乡建设局《关于贯彻执行<广东省建设工程计价依据（2018）>有关问题的通知》（肇建价[2019]1号）；

（7）肇庆市2020年2月份工程造价信息；

（8）本工程图纸及主要工程数量。

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	74,672.21
2	工程建筑其他费用	36,974.6
3	设备费	-
4	预备费	4,190.22
项目总投资		115,837.03

（二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措：

本项目暂无市场化融资。

2.地方政府债券资金筹措：

1)存量债券资金列式

肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计72,298.00万元，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8月	2020年粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债券（一期）--2020年广东省政府专项债券（七十一期）	20年	3.82%	每半年支付利息，到期还本	20,000.00
2	2021年4月	2021年广东省保障性安居工程专项债券（二期）--2021年广东省政府专项债券（二十四期）	20年	3.89%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00
3	2021年6月	2021年广东省保障性安居工程专项债券（四期）	20年	3.70%	每半年支付利息，到期	3,500.00

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）
		--2021年广东省政府专项债券（五十一期）			还本	
4	2021年11月	2021年广东省政府专项债券（八十六期）	30年	3.59%	每半年支付利息，到期还本	10,100.00
5	2021年10月	2021年广东省政府专项债券（七十五期）	20年	3.63%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
6	2022年1月	2022年广东省政府专项债券（九期）	30年	3.40%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00
7	2022年3月	2022年广东省政府专项债券（十六期）	30年	3.49%	每半年支付利息，到期还本	23,698.00
8	2025年5月	2025年广东省政府专项债券（十七期）	20年	2.07%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00
合计						72,298.00

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16,352.00万元；

其中：1月已发行2026年广东省政府专项债券（四期）1,000.00万元（发行期限十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；

10月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十六期）3,000.00万元（发行期限十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金）；

待后续安排专项债券资金12,352.00万元；

以后年度计划安排专项债券资金3,948.00万元。

3.非融资资金筹措：

本项目财政性资金22,670.03万元。

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		
		已到位金额		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	115,837.03	73,298.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23,239.03	0.00	0.00	0.00	3,000.00	73,298.00	16,300.00
2020 年	20,000.00	20,000.00										20,000.00	
2021 年	20,100.00	20,100.00										20,100.00	
2022 年	30,698.00	30,698.00										30,698.00	
2025 年	1,500.00	1,500.00										1,500.00	
2026 年	16,352.00	1,000.00									3,000.00	1,000.00	12,352.00
以后年度	27,187.03	0.00					23,239.03						3,948.00

（三）项目实施安排

2020年7月30日取得肇庆市发展和改革局出具的《关于肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目可行性研究报告的批复》，同意项目立项。

2020年11月6日取得肇庆市发展和改革局出具的《关于同意调整肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目估算总投资和建设内容的复函》，同意调整本项目建设规模及内容，估算总投资调整为121,565.78万元。

2020年12月29日，肇庆市发展和改革局出具《关于同意肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目再次调整建设内容的复函》（肇发改审批函[2020]216号），同意调整本项目建设内容。

2022年10月18日，肇庆市发展和改革局出具《关于肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目初步设计概算的批复》（肇发改投审〔2022〕49号）。

目前已完成项目建议书批复、绩效评价、可研批复、环评批复、用地预审、用地规划许可证审批、勘察、方案设计批复、初步设计审查批复、施工图审查、工程规划许可证审批、施工招标、施工许可证审批，正在进行征地拆迁等工作。

本项目建设计划为2020年12月-2026年12月。项目计划开工时间为2020年12月31日，主体完工计划日期为2022年12月18日，实际开工2021年3月11日部分道路已在原

计划完工日期内完工。计划竣工日期至2026年12月。维护周期：支路10年，次干路15年。

（四）资金使用计划

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
如：施工款、监理费等	3,000.00
合计	3,000.00

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期成本收益

1.收入预测

根据中国华西工程设计建设有限公司于2020年7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广告费收入和停车费收入。

（1）广告费收入

本项目全线大概可设置1,120个广告牌，每个广告牌年收入18万元。预计本项目广告费收入每年约为20,160.00万元，按5%逐年增长；

（2）停车费收入

根据规划部门在道路上规划停车位，可规划750个路边停车位，收费标准以一个停车位按每天周转8次，每次收费30元，年收入6,570.00万元，按5%逐年增长。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	广告费收入	停车费收入	合计
第一年			
第二年	20,160.00	6,570.00	26,730.00
第三年	21,168.00	6,898.50	28,066.50
第四年	22,226.40	7,243.43	29,469.83
第五年	23,337.72	7,605.60	30,943.32
第六年	24,504.61	7,985.88	32,490.49
第七年	25,729.84	8,385.17	34,115.01
第八年	27,016.33	8,804.43	35,820.76
第九年	28,367.14	9,244.65	37,611.79
第十年	29,785.50	9,706.88	39,492.38
第十一年	31,274.78	10,192.23	41,467.01
第十二年	32,838.52	10,701.84	43,540.36
第十三年	34,480.44	11,236.93	45,717.37
第十四年	36,204.46	11,798.78	48,003.24
第十五年	38,014.69	12,388.71	50,403.40
第十六年	39,915.42	13,008.15	52,923.57
第十七年	41,911.19	13,658.56	55,569.75
第十八年	44,006.75	14,341.49	58,348.24
第十九年	46,207.09	15,058.56	61,265.65
第二十年	48,517.44	15,811.49	64,328.93

合计	615,666.32	200,641.28	816,307.60

2.成本预测

2-1 项目运营成本

根据中国华西工程设计建设有限公司于2020年7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工成本、行政办公费用、维护管养成本。

（1）人工成本

按照约3位员工计算，每个员工平均年薪酬（含社保）约5万元，3人年人工成本合计15万元，以后年增幅按5%计算。

（2）办公行政费用：

按一般正常的情况，大约为人平年费用支出2万元，全年预测为6万元测算，以后年度按5%增长计算。

（3）维护管养成本

由于道路完成施工后，将全部移交给当地市政部门接管，后期的养护巡查等责任均交由市政部门负责，因此在这里不再作考虑。

2-2 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、教育费附加及印花税等，本项目增值税涉及6%、9%，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，印花税按应税收入的1‰缴纳。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人工成本	行政办公费用	税费	合计
第一年				
第二年	15.00	6.00	1,887.77	1,908.77
第三年	15.75	6.30	1,982.15	2,004.20
第四年	16.54	6.62	2,081.27	2,104.43
第五年	17.36	6.95	2,185.33	2,209.64

第六年	18.23	7.29	2,294.60	2,320.12
第七年	19.14	7.66	2,409.33	2,436.13
第八年	20.10	8.04	2,529.79	2,557.93
第九年	21.11	8.44	2,656.28	2,685.83
第十年	22.16	8.86	2,789.10	2,820.12
第十一年	23.27	9.31	2,928.54	2,961.12
第十二年	24.43	9.77	3,074.97	3,109.17
第十三年	25.66	10.26	3,228.72	3,264.64
第十四年	26.94	10.78	3,390.16	3,427.88
第十五年	28.28	11.31	3,559.67	3,599.26
第十六年	29.70	11.88	3,737.65	3,779.23
第十七年	31.18	12.47	3,924.52	3,968.17
第十八年	32.74	13.10	4,120.76	4,166.60
第十九年	34.38	13.75	4,326.79	4,374.92
第二十年	36.10	14.44	4,543.14	4,593.68
合计	458.07	183.23	57,650.53	58,291.83

3.项目自身资金平衡相关收益情况

根据上述测算，肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目在债券存续期内的项目营运收益为758,015.77万元。

金额单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本及	项目净收益

		税费支出	
第一年			
第二年	26,730.00	1,908.77	24,821.23
第三年	28,066.50	2,004.20	26,062.30
第四年	29,469.83	2,104.43	27,365.40
第五年	30,943.32	2,209.64	28,733.68
第六年	32,490.49	2,320.12	30,170.37
第七年	34,115.01	2,436.13	31,678.88
第八年	35,820.76	2,557.93	33,262.83
第九年	37,611.79	2,685.83	34,925.96
第十年	39,492.38	2,820.12	36,672.26
第十一年	41,467.01	2,961.12	38,505.89
第十二年	43,540.36	3,109.17	40,431.19
第十三年	45,717.37	3,264.64	42,452.73
第十四年	48,003.24	3,427.88	44,575.36
第十五年	50,403.40	3,599.26	46,804.14
第十六年	52,923.57	3,779.23	49,144.34
第十七年	55,569.75	3,968.17	51,601.58
第十八年	58,348.24	4,166.60	54,181.64
第十九年	61,265.65	4,374.92	56,890.73
第二十年	64,328.93	4,593.68	59,735.25
合计	816,307.60	58,291.83	758,015.77

（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	累计净现金流量
	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	507.50	0.00	-507.50	-507.50
第二年	26,730.00	507.50	1,908.77	24,313.73	23,806.23
第三年	28,066.50	507.50	2,004.20	25,554.80	49,361.03
第四年	29,469.83	507.50	2,104.43	26,857.90	76,218.93
第五年	30,943.32	507.50	2,209.64	28,226.18	104,445.11
第六年	32,490.49	507.50	2,320.12	29,662.87	134,107.98
第七年	34,115.01	507.50	2,436.13	31,171.38	165,279.36
第八年	35,820.76	507.50	2,557.93	32,755.33	198,034.69
第九年	37,611.79	507.50	2,685.83	34,418.46	232,453.15
第十年	39,492.38	507.50	2,820.12	36,164.76	268,617.91
第十一年	41,467.01	507.50	2,961.12	37,998.39	306,616.30

第十二年	43,540.36	507.50	3,109.17	39,923.69	346,539.99
第十三年	45,717.37	507.50	3,264.64	41,945.23	388,485.22
第十四年	48,003.24	507.50	3,427.88	44,067.86	432,553.08
第十五年	50,403.40	4,507.50	3,599.26	42,296.64	474,849.72
第十六年	52,923.57	407.50	3,779.23	48,736.84	523,586.56
第十七年	55,569.75	407.50	3,968.17	51,194.08	574,780.64
第十八年	58,348.24	407.50	4,166.60	53,774.14	628,554.78
第十九年	61,265.65	407.50	4,374.92	56,483.23	685,038.01
第二十年	64,328.93	155,123.01	4,593.68	-95,387.76	589,650.25
合计	816,307.60	168,365.51	58,291.83	589,650.26	589,650.26

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，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			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	72,298.00	66,117.51	138,415.51		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		507.50	507.50	0.00	
第二年		507.50	507.50	24,821.23	
第三年		507.50	507.50	26,062.30	
第四年		507.50	507.50	27,365.40	
第五年		507.50	507.50	28,733.68	
第六年		507.50	507.50	30,170.37	
第七年		507.50	507.50	31,678.88	
第八年		507.50	507.50	33,262.83	
第九年		507.50	507.50	34,925.96	
第十年		507.50	507.50	36,672.26	
第十一年		507.50	507.50	38,505.89	
第十二年		507.50	507.50	40,431.19	
第十三年		507.50	507.50	42,452.73	
第十四年		507.50	507.50	44,575.36	
第十五年	4,000.00	507.50	4,507.50	46,804.14	
第十六年		407.50	407.50	49,144.34	
第十七年		407.50	407.50	51,601.58	
第十八年		407.50	407.50	54,181.64	

第十九年		407.50	407.50	56,890.73	
第二十年	16,300.00	407.50	16,707.50	59,735.25	
合计	92,598.00	75,767.51	168,365.51	758,015.77	
本息覆盖倍数	4.50				

（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			项目收益	备注
	本金	利息	本息合计		
已融资	72,298.00	66,117.51	138,415.51		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		507.50	507.50	0.00	
第二年		507.50	507.50	22,339.11	
第三年		507.50	507.50	23,456.07	

第四年		507.50	507.50	24,628.86	
第五年		507.50	507.50	25,860.31	
第六年		507.50	507.50	27,153.33	
第七年		507.50	507.50	28,510.99	
第八年		507.50	507.50	29,936.55	
第九年		507.50	507.50	31,433.36	
第十年		507.50	507.50	33,005.03	
第十一年		507.50	507.50	34,655.30	
第十二年		507.50	507.50	36,388.07	
第十三年		507.50	507.50	38,207.46	
第十四年		507.50	507.50	40,117.82	
第十五年	4,000.00	507.50	4,507.50	42,123.73	
第十六年		407.50	407.50	44,229.91	
第十七年		407.50	407.50	46,441.42	
第十八年		407.50	407.50	48,763.48	
第十九年		407.50	407.50	51,201.66	
第二十年	16,300.00	407.50	16,707.50	53,761.73	
合计	92,598.00	75,767.51	168,365.51	682,214.20	
本息覆盖倍数	4.05				

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	备注

	本金	利息	本息合计	间各年度运营收益	
已融资	72,298.00	66,117.51	138,415.51		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		507.50	507.50	0.00	
第二年		507.50	507.50	19,856.98	
第三年		507.50	507.50	20,849.84	
第四年		507.50	507.50	21,892.32	
第五年		507.50	507.50	22,986.94	
第六年		507.50	507.50	24,136.30	
第七年		507.50	507.50	25,343.10	
第八年		507.50	507.50	26,610.26	
第九年		507.50	507.50	27,940.77	
第十年		507.50	507.50	29,337.81	
第十一年		507.50	507.50	30,804.71	
第十二年		507.50	507.50	32,344.95	
第十三年		507.50	507.50	33,962.18	
第十四年		507.50	507.50	35,660.29	

第十五年	4,000.00	507.50	4,507.50	37,443.31	
第十六年		407.50	407.50	39,315.47	
第十七年		407.50	407.50	41,281.26	
第十八年		407.50	407.50	43,345.31	
第十九年		407.50	407.50	45,512.58	
第二十年	16,300.00	407.50	16,707.50	47,788.20	
合计	92,598.00	75,767.51	168,365.51	606,412.62	
本息覆盖倍数	3.60				

综上所述，预计肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于3.60，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

肇庆市东河滩地片区旧城改造开发及市政配套设施建设项目，以前年度已安排专项债券资金共计72,298.00万元，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8月	2020年粤港澳大湾区城镇老旧小区改造专项债	20年	3.82%	每半年支付利息，到期	20,000

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）
		券（一期）--2020 年广东省政府专项债券（七十一期）			还本	
2	2021 年 4 月	2021 年广东省保障性安居工程专项债券（二期）--2021 年广东省政府专项债券（二十四期）	20 年	3.89%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00
3	2021 年 6 月	2021 年广东省保障性安居工程专项债券（四期）--2021 年广东省政府专项债券（五十一期）	20 年	3.70%	每半年支付利息，到期还本	3,500.00
4	2021 年 11 月	2021 年广东省政府专项债券（八十六期）	30 年	3.59%	每半年支付利息，到期还本	10,100.00
5	2021 年 10 月	2021 年广东省政府专项债券（七十五期）	20 年	3.63%	每半年支付利息，到期还本	5,000.00
6	2022 年 1 月	2022 年广东省政府专项债券（九期）	30 年	3.40%	每半年支付利息，到期还本	7,000.00

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）
7	2022年3月	2022年广东省政府专项债券（十六期）	30年	3.49%	每半年支付利息，到期还本	23,698.00
8	2025年5月	2025年广东省政府专项债券（十七期）	20年	2.07%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00
合计						72,298.00

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16,352.00万元；

其中：1月已发行2026年广东省政府专项债券（四期）1,000.00万元（发行期限十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金；

10月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十六期）3,000.00万元（发行期限十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金）；

待后续安排专项债券资金12,352.00万元；

以后年度计划安排专项债券资金3,948.00万元。

3.还本付息测算

本债券存续期计划发行期限为二十年（其中2026年1月已发行1,000.00万元，期限十五年，每半年支付利息，第

十五年末偿还本金；10 月拟发行 3,000.00 万元，期限十五年，每半年支付利息，第十五年末偿还本金），假设融资利率 2.50%，每半年支付利息，到期一次性偿还本金。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	20,000.00	20,000.00		3.82%	15,280.00	35,280.00
已融资	1,500.00	1,500.00		3.89%	1,167.00	2,667.00
已融资	3,500.00	3,500.00		3.70%	2,590.00	6,090.00
已融资	10,100.00	10,100.00		3.59%	10,877.70	20,977.70
已融资	5,000.00	5,000.00		3.63%	3,630.00	8,630.00
已融资	7,000.00	7,000.00		3.40%	7,140.00	14,140.00
已融资	23,698.00	23,698.00		3.49%	24,811.81	48,509.81
已融资	1,500.00	1,500.00		2.07%	621.00	2,121.00
第一年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第二年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第三年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第四年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第五年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第六年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50

第七年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第八年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第九年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第十年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第十一年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第十二年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第十三年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第十四年	20,300.00		20,300.00	2.50%	507.50	507.50
第十五年	20,300.00	4,000.00	16,300.00	2.50%	507.50	4,507.50
第十六年	16,300.00		16,300.00	2.50%	407.50	407.50
第十七年	16,300.00		16,300.00	2.50%	407.50	407.50
第十八年	16,300.00		16,300.00	2.50%	407.50	407.50
第十九年	16,300.00		16,300.00	2.50%	407.50	407.50
第二十年	16,300.00	16,300.00		2.50%	407.50	16,707.50
合计		92,598.00			75,767.51	168,365.51

（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。

肇庆市代建项目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。

肇庆市代建项目管理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。

肇庆市代建项目管理局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，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。

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。