

2025 年广东省政府专项债券（六期）

汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目

募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



2025 年 1 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	3
(四) 项目立项情况或实施依据	3
(五) 责任主体	4
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	4
(一) 重要性分析	4
(二) 经济效益分析	5
(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	7
(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	12
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	18
五、专项债券管理	21
(一) 债券资金概况	21
(二) 债券资金管理	22
(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

汕尾市城区是 1988 年汕尾建市时设立的唯一一个建制市辖区，汕尾市城区是中共汕尾市委、市政府的驻地，位于广东省东南沿海。城区分别实现一般公共预算收入 7.77 亿元、7.85 亿元和 8.50 亿元，政府性基金收入分别为 0.03 亿元、0.03 亿元和 0.02 亿元。

近三年汕尾市城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	318.48	330.23	328.41
一般公共预算收入（亿元）	7.77	7.85	8.50
政府性基金收入（亿元）	0.03	0.03	0.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	-	-	-
政府性基金支出（亿元）	9.01	10.97	11.73
其中：国有土地出让支出（亿元）	-	-	-

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

乡村振兴，农村是主体，农村要想发展，产业是支撑。产业振兴是乡村振兴的物质基础，只有产业振兴，才能增强乡村吸引力，促进农村各方面的发展。随着我国进入新的发展阶段，一种新的产业链模式——农文旅康融合发展模式正在悄然兴起。文旅农康融合发展模式是指从文化、旅游、农业、康养四个方面进而形成一个分工协作、互利共赢的产业链模式。2019

年政府工作报告中提出“发展全域旅游，壮大旅游产业”，2022年提出要以全域旅游战略引领文旅空间均衡，加强全域旅游特色资源开发，促进文化资源向旅游资源的转化。同时以“旅游+”和旅游全域化为发展战略，鼓励夜间经济发展，丰富百姓生活，增添城镇活力。

《汕尾市城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》提出以全域旅游发展为契机，以文塑旅、以旅彰文，利用好良好的区位优势，发挥“山海湖城”“活力湾区”“生态休闲”的资源禀赋，将文旅产业做大做强。将生态旅游与潮汕、家民俗风情游、红色旅游、妈祖文化体验游、研学旅游等有机结合，开设滨海旅游、生态旅游、人文古迹旅游以及节事旅游等旅游主题，有效整合保利金町湾、美丽乡村景观示范带、沙坑文化遗址、铜锣寨、凤山妈祖、所城遗址等资源，打造一批经典生态旅游、滨海休闲旅游路线和乡村旅游示范村。

新港街道属于广东省汕尾市城区管辖，扼守品清湖出口。新港街道旅游区位条件较优越，景象的地域组合条件有特色，自然生态环境条件好，经济发展较有潜力，民族宗教风俗很有特色。结合汕尾市提出的环品清湖文化旅游带，新港街道利用环品清湖旅游带新港隧道开工的契机，结合新港街道下辖芳荣村、新港村的特色，为整合利用新港街道现有文旅资源，推动

文旅产业发展，完善旅游配套设施，提升旅游接待能力，新港街道拟推进汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目，以点带面，串珠成链，将新港的乡村文旅与现有旅游项目相结合，打造文化休闲旅游路线、海上休闲旅游线路，全面发展乡村旅游事业，积极融入汕尾市环品清湖旅游带。

（三）项目情况

项目建设地点：汕尾市城区新港街道对面海芳荣村、新港村。

项目建设规模及内容：本项目为汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目，主要建设内容包括海上休闲旅游线路及基础配套设施建设等，项目总占地约为 22.5 万平方米，总建筑面积约为 4500 平方米。1、乡村旅游基础配套服务设施建设：围绕芳容村和新港村的空心村/空置民房进行改造，提升旅游环境和接待能力，其中新建游客服务设施建筑面积约 2500 平方米，停车场约 5000 平方米及其他基础设施配套项目等。2、海上休闲旅游线路建设：借助新港隧道开工契机，以该隧道为起点，串起大华森林公园、银滩、沙舌尾等著名旅游景点，打造新港海上休闲旅游线路，规划总长约为 20 公里，配套建设游客服务中心 2000 平方米、停车场 20000 平方米、游客驿站 5 个、道路改造约 20 公里以及其他旅游配套设施。

本项目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

2023 年 3 月 3 日，本项目取得汕尾市城区发展和改革局文件《关于汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目可行性研究报告的批复》（汕市区发改投审〔2023〕18 号），同意该项目实施。

（五）责任主体

项目单位、项目主管部门、资产管理部门同为汕尾市城区新港街道办事处。

汕尾市城区新港街道办事处的基本信息如下：

名称	汕尾市城区新港街道办事处
统一社会信用代码	11441502007244403N
住所	广东省汕尾市区海边街 100 号
法定代表人	黄耿坤
颁发日期	2021 年 10 月 14 日
机构性质	机关
赋码机关	中共汕尾市城区委机构编制委员会办公室

汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目形成资产的权属性质为国有资产，归属责任主体为汕尾市城区新港街道办事处。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

文化和旅游融合发展是以习近平同志为核心的党中央立足党和国家事业全局、把握文化和旅游发展规律作出的战略决策，是贯彻习近平总书记关于文化和旅游工作重要论述的重大

实践。党的十九届五中全会通过的《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》明确提出，“推动文化和旅游融合发展，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，发展红色旅游和乡村旅游”，进一步明确了文化和旅游融合发展要求，为“十四五”时期文化和旅游改革发展提供了遵循、指明了方向。

2020年11月26日，汕尾市委书记张晓强就推动汕尾市文旅融合开展专题调研，提出全市文旅融合发展的“两个定位”“六条推进路径”和“八个要素”（简称“汕尾文旅268发展战略”）。两个定位，即“坚定不移把文旅产业培育成为汕尾经济社会高质量发展的战略性支柱产业”的战略地位和“把汕尾打造成为中国滨海休闲旅游最佳目的地”的目标定位；六条推进路径，指绘好大蓝图、建设大景区、推进大项目、完善大平台、优化大服务、开展大营销六项具体工作；“八个要素”，即文旅产业传统的“吃、住、行、游、购、娱”六要素+“安全”“智慧”。

本项目通过开展海上休闲旅游线路及基础配套设施建设等，助力汕尾全面推动文旅融合发展。

（二）经济效益分析

紧紧抓住乡村振兴战略机遇，以保障农民稳定就业和增收致富为核心，加快推进美丽乡村建设和农业农村发展，是当前我国农业发展的重点。2020年的中央一号文件提出，持续抓好农业稳产保供和农民增收，推进农业高质量发展，保持农村社会和谐稳定，提升农民群众获得感、幸福感、安全感，并把发展富民乡村产业、稳定农民工就业作为促进农民持续增收的重要举措。

近年来，新港街道紧紧围绕市委市政府“奋战三大行动，奋进靓丽明珠”部署要求，依托得天独厚的生态资源和文化资源，大力实施乡村振兴战略，坚持走“生态+产业+文化”的可持续发展路子，以点带面，串珠成链，打造文化休闲旅游路线、红色旅游路线、海上休闲旅游线路，全面发展乡村旅游事业，撬动城乡要素流动，拉动城市居民在农村消费，为农业农村发展和农民增收创造更多机会。

（三）社会效益分析

当今社会，旅游业作为新的战略性支柱产业，已不再是简单的经济产业、而将作为新的主导产业、统领一、二、三产业、催生新业态和产业群。与此同时，旅游产业自身也将由观光旅游为主体向休闲旅游为主体的多元化产业转型。在国民经济发展进入“新常态”，“三期”叠加的大背景下，旅游业作为综合性产业，已成为拉动经济发展的重要动力。《中共中央

国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》也提出：“为巩固拓展脱贫攻坚成果、推进乡村振兴，要在做好生态保护的前提下发展乡村旅游。”因此，全面实施乡村振兴战略推进乡村旅游产业发展已经成为大势所趋，按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，加快推进农业农村现代化，走中国特色社会主义乡村振兴道路。

本项目建设有助于培育新港街道农文旅产业品牌，优化旅游配套服务，提升旅游接待能力，完善“快进慢游”交通体系，助力新港街道乡村旅游事业发展，促进乡村振兴。

本项目将围绕现有新港的山海文化设施、风景名胜区等，打造文化旅游精品线路，项目实施为国民提供了一个学习和体验历史的机会和空间，使国民加深对新港的山海文化的了解，增强民族自豪感和凝聚力，有助于城市文化建设。

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、建设部联合以“发改投资〔2006〕1325号《关于印发建设项目经评价方法与参数的通知》”颁发的文件及其有关规定、方法（第三版）；

(2) 中国国际工程咨询公司咨经〔1998〕11号《关于印发经济评估方法的通知》，中国国际工程咨询公司《投资项目经济咨询指南》；

(3) 中国建设工程造价管理协会《建设项目总投资组成及其他费用规定》；

(4) 国家计委《关于工程建设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》；

(5) 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建〔2016〕504号）；

(6) 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）；

(7) 中国工程咨询协会《关于工程咨询服务（境内）人工成本要素信息调查情况的通报》（中咨协政〔2015〕46号）；

(8) 国家计委、建设部《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）；

(9) 国家计委、国家环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；

(10) 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；

(11) 国家发改委《建设工程监理与相关服务收费标准》（发改价格〔2007〕670号）；

(12) 广东省物价局发布的《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）；

(13) 国家计委计价格〔2002〕1980号《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》；

(14) 国家计委《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“涨价预备费”管理有关问题的通知》（计投资〔1999〕1340号）；

(15) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2017）；

(16) 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

(17) 《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》（粤建市函〔2016〕1113号）；

(18) 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

(19) 《汕尾市政府投资项目投资估算造价指标体系课题研究》（202108）；

(20) 国家规定的相关法律、法规等；

(21) 委托单位提供的其它资料。

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	16,325.00
2	工程建筑其他费用	3,791.44
3	预备费	1,005.82
项目总投资		21,122.26

（二）筹措方案

1. 市场化融资资金筹措：

无。

2. 地方政府债券资金筹措：

2024 年已安排专项债券资金 1,000.00 万元，其中：9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）1,000.00 万元，发行期限二十年，实际利率 2.21%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）1,000.00 万元，发行期限二十年，实际利率 2.37%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）调减 1,000.00 万元。

2025 年计划安排专项债券资金 5,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）1,000.00 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 4,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 10,800.00 万元。

3. 非融资资金筹措:

财政性资金 4,322.26 万元, 暂未到位。

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	21,122.26	1,000.00	-	-	-	-	4,322.26	-	-	-	1,000.00	1,000.00	14,800.00
2024 年	1,000.00	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00	-
2025 年	5,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00	-	4,000.00
以后年度	15,122.26	-	-	-	-	-	4,322.26	-	-	-	-	-	10,800.00

（三）项目实施安排

项目已完成可行性研究报告编制、立项，为保证该项目的顺利完成，需要有关单位相互配合，协力合作。初步拟定的项目实施进展计划按以下步骤进行，项目总工期约 36 个月，分月进度如下：

1、项目准备阶段

2023.1-2023 年 3 月，完成项目立项；

2023.4-2024.2 月，完成项目初步设计、施工图设计；完成项目招投标等相关程序。

2、工程施工阶段

①2024.12-2025.11 月，工程施工。

②2025.12 月，工程竣工并投入使用。

3、运作前准备阶段

2025.11-2025.12 月，包括管理队伍建设、后勤人员配置等。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券资金 1,000.00 万元用于汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目前期各项费用、征地费用、工程进度款以及工程建设其他费用的支付。其中：

一季度用款 1,000.00 万元。

项目用款计划（单位：万元）

项目总投资	以前年度用款金额	发行当年用款计划								以后年度计划用款额
		一季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	二季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	三季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	四季度用款金额	其中：本次专项债券使用金额	
21,122.26	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,500.00		1,500.00		1,000.00		15,122.26

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

本项目建成正式运营后主要收入包括门票收入、广告牌出租收入、停车场和其他相关配套设施的收入。项目开始运营后，收入按 5% 年增长率测算。

（1）门票收入

按照年接待能力 80 万人次计，门票参考同类项目，暂按 20 元/人次计，年门票收入约为 1600 万元。

（2）广告牌出租收入

本项目为旅游目的地，配套建设有道路广告牌、建筑外立面广告牌等广告设施 100 个，每个广告牌平均月收费 5000 元，预计年广告牌收入约为 600 万元。

（3）停车场收入

本项目包括地下停车场、道路停车以及广场停车等，总计可提供约 25000 平方米的停车场，停车位约 700 个。按照日均 25 元/车位计，考虑到停车场的使用时间暂按 300 天计，年停车费收入约为 525 万元。

（4）其他收入

包括配套用房、设施的出租以及相关自动售卖机和其他衍生收入，预计 250 万元/年。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	门票收入	广告牌出租收入	停车场收入	其他收入	合计
第一年					0.00
第二年	1,600.00	600.00	525.00	250.00	2,975.00
第三年	1,680.00	630.00	551.25	262.50	3,123.75
第四年	1,764.00	661.50	578.81	275.63	3,279.94
第五年	1,852.20	694.58	607.75	289.41	3,443.93
第六年	1,944.81	729.30	638.14	303.88	3,616.13
第七年	2,042.05	765.77	670.05	319.07	3,796.94
第八年	2,144.15	804.06	703.55	335.02	3,986.78
第九年	2,251.36	844.26	738.73	351.78	4,186.12
第十年	2,363.93	886.47	775.66	369.36	4,395.43
第十一年	2,482.13	930.80	814.45	387.83	4,615.20
第十二年	2,606.23	977.34	855.17	407.22	4,845.96
第十三年	2,736.54	1,026.20	897.93	427.58	5,088.26
第十四年	2,873.37	1,077.51	942.82	448.96	5,342.67
第十五年	3,017.04	1,131.39	989.97	471.41	5,609.81
第十六年	3,167.89	1,187.96	1,039.46	494.98	5,890.30
第十七年	3,326.29	1,247.36	1,091.44	519.73	6,184.81

第十八年	3,492.60	1,309.72	1,146.01	545.72	6,494.05
第十九年	3,667.23	1,375.21	1,203.31	573.00	6,818.75
第二十年	3,850.59	1,443.97	1,263.48	601.65	7,159.69
合计	48,862.41	18,323.40	16,032.98	7,634.75	90,853.54

2. 项目成本及相关税费

本项目建成正式运营后主要支出包括人员工资、设施设备维护费、水电费用以及其他成本。项目开始运营后，成本按 5% 年增长率测算。

（1）人员成本

按照工作人员 20 人计，人均工资成本为 10 万元计，年人员成本为 200 万元。

（2）设施设备维护成本

按照项目固定资产折旧额的 10% 计，即年维护成本约为 150 万元。

（3）水电成本

项目年用电量约为 207 万度，用水约为 2.18 万吨，结合目前水电费的定价，年水电费用约为 135 万元。

（4）其他成本

按照年收入的 5% 计，随收入增长而增长。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	人员成本	设施设备维护成本	水电成本	其他成本	合计
第一年					0.00
第二年	200.00	150.00	135.00	148.75	633.75
第三年	210.00	157.50	141.75	156.19	665.44
第四年	220.50	165.38	148.84	164.00	698.71
第五年	231.53	173.64	156.28	172.20	733.64
第六年	243.10	182.33	164.09	180.81	770.33
第七年	255.26	191.44	172.30	189.85	808.84
第八年	268.02	201.01	180.91	199.34	849.29
第九年	281.42	211.07	189.96	209.31	891.75
第十年	295.49	221.62	199.46	219.77	936.34
第十一年	310.27	232.70	209.43	230.76	983.15
第十二年	325.78	244.33	219.90	242.30	1,032.31
第十三年	342.07	256.55	230.90	254.41	1,083.93
第十四年	359.17	269.38	242.44	267.13	1,138.12
第十五年	377.13	282.85	254.56	280.49	1,195.03
第十六年	395.99	296.99	267.29	294.51	1,254.78
第十七年	415.79	311.84	280.66	309.24	1,317.52
第十八年	436.57	327.43	294.69	324.70	1,383.40
第十九年	458.40	343.80	309.42	340.94	1,452.57
第二十年	481.32	360.99	324.89	357.98	1,525.19
合计	6,107.80	4,580.85	4,122.77	4,542.68	19,354.09

3. 项目损益情况

根据上述测算，汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目在债券存续期内的项目营运收益为 71,499.44 万元。

金额单位：人民币万元

项目名称	按项目营运收益的 100%	按项目营运收益的 90%	按项目营运收益的 80%
汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目	71,499.44	64,349.50	57,199.55

合计	71,499.44	64,349.50	57,199.55
----	-----------	-----------	-----------

（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	备注
第一年	0.00	639.90	-639.90	-639.90	
第二年	2,975.00	1,273.65	1,701.35	1,061.45	
第三年	3,123.75	1,305.34	1,818.41	2,879.86	
第四年	3,279.94	1,338.61	1,941.33	4,821.19	
第五年	3,443.93	1,373.54	2,070.39	6,891.58	
第六年	3,616.13	1,410.23	2,205.90	9,097.48	
第七年	3,796.94	1,448.74	2,348.19	11,445.68	
第八年	3,986.78	1,489.19	2,497.60	13,943.28	
第九年	4,186.12	1,531.65	2,654.47	16,597.75	
第十年	4,395.43	1,576.24	2,819.19	19,416.94	
第十一年	4,615.20	1,623.05	2,992.15	22,409.09	
第十二年	4,845.96	1,672.21	3,173.75	25,582.84	
第十三年	5,088.26	1,723.83	3,364.43	28,947.27	
第十四年	5,342.67	1,778.02	3,564.65	32,511.92	

第十五年	5,609.81	1,834.93	3,774.88	36,286.80	
第十六年	5,890.30	1,894.68	3,995.61	40,282.41	
第十七年	6,184.81	1,957.42	4,227.39	44,509.80	
第十八年	6,494.05	2,023.30	4,470.76	48,980.56	
第十九年	6,818.75	2,092.47	4,726.29	53,706.85	
第二十年	7,159.69	19,439.09	-12,279.40	41,427.44	
合计	90,853.54	49,426.09	41,427.44	41,427.44	

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第二十年内，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：

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		
已融资	1,000.00	474.00	1,474.00		
第一年		639.90	639.90	0.00	
第二年		639.90	639.90	2,341.25	
第三年		639.90	639.90	2,458.31	
第四年		639.90	639.90	2,581.23	
第五年		639.90	639.90	2,710.29	
第六年		639.90	639.90	2,845.80	
第七年		639.90	639.90	2,988.09	
第八年		639.90	639.90	3,137.50	
第九年		639.90	639.90	3,294.37	
第十年		639.90	639.90	3,459.09	

第十一年		639.90	639.90	3,632.05	
第十二年		639.90	639.90	3,813.65	
第十三年		639.90	639.90	4,004.33	
第十四年		639.90	639.90	4,204.55	
第十五年		639.90	639.90	4,414.78	
第十六年		639.90	639.90	4,635.51	
第十七年		639.90	639.90	4,867.29	
第十八年		639.90	639.90	5,110.66	
第十九年		639.90	639.90	5,366.19	
第二十年	15,800.00	639.90	16,439.90	5,634.50	
合计	16,800.00	13,272.00	30,072.00	71,499.44	
本息覆盖倍数	2.38				

（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		
已融资	1,000.00	474.00	1,474.00		
第一年		639.90	639.90	0.00	
第二年		639.90	639.90	2,107.13	
第三年		639.90	639.90	2,212.48	
第四年		639.90	639.90	2,323.11	
第五年		639.90	639.90	2,439.26	
第六年		639.90	639.90	2,561.22	

第七年		639.90	639.90	2,689.28	
第八年		639.90	639.90	2,823.75	
第九年		639.90	639.90	2,964.94	
第十年		639.90	639.90	3,113.18	
第十一年		639.90	639.90	3,268.84	
第十二年		639.90	639.90	3,432.28	
第十三年		639.90	639.90	3,603.90	
第十四年		639.90	639.90	3,784.09	
第十五年		639.90	639.90	3,973.30	
第十六年		639.90	639.90	4,171.96	
第十七年		639.90	639.90	4,380.56	
第十八年		639.90	639.90	4,599.59	
第十九年		639.90	639.90	4,829.57	
第二十年	15,800.00	639.90	16,439.90	5,071.05	
合计	16,800.00	13,272.00	30,072.00	64,349.50	
本息覆盖倍数	2.14				

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		
已融资	1,000.00	474.00	1,474.00		
第一年		639.90	639.90	0.00	
第二年		639.90	639.90	1,873.00	
第三年		639.90	639.90	1,966.65	
第四年		639.90	639.90	2,064.98	
第五年		639.90	639.90	2,168.23	
第六年		639.90	639.90	2,276.64	
第七年		639.90	639.90	2,390.48	
第八年		639.90	639.90	2,510.00	
第九年		639.90	639.90	2,635.50	
第十年		639.90	639.90	2,767.27	

第十一年		639.90	639.90	2,905.64	
第十二年		639.90	639.90	3,050.92	
第十三年		639.90	639.90	3,203.47	
第十四年		639.90	639.90	3,363.64	
第十五年		639.90	639.90	3,531.82	
第十六年		639.90	639.90	3,708.41	
第十七年		639.90	639.90	3,893.83	
第十八年		639.90	639.90	4,088.52	
第十九年		639.90	639.90	4,292.95	
第二十年	15,800.00	639.90	16,439.90	4,507.60	
合计	16,800.00	13,272.00	30,072.00	57,199.55	
本息覆盖倍数	1.90				

综上所述，预计汕尾市城区新港现代文化旅游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 1.90，该项目融资平衡情况已经通过深圳市方智会计师事务所（普通合伙）审核并出具深方智专评价字[2025]第 039 号评价报告，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

汕尾市城区新港现代文化旅游建设项目，2024 年已安排专项债券资金 1,000.00 万元，其中：9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）1,000.00 万元，发行期限二十年，实际利率 2.21%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；10 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十七期）1,000.00 万

元，发行期限二十年，实际利率 2.37%，每半年支付利息，第二十年末偿还本金；11 月已通过 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）调减 1,000.00 万元。

2025 年计划安排专项债券资金 5,000.00 万元，其中：1 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（六期）1,000.00 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 4,000.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 10,800.00 万元。假设融资利率 4.05%，每半年支付利息，期限为二十年，第二十年末偿还本金。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	1,000.00	1,000.00		2.37%	474.00	1,474.00
第一年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第二年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第三年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第四年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第五年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第六年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第七年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第八年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第九年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十一年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90

第十二年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十三年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十四年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十五年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十六年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十七年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十八年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第十九年	15,800.00		15,800.00	4.05%	639.90	639.90
第二十年	15,800.00	15,800.00		4.05%	639.90	16,439.90
合计		16,800.00			13,272.00	30,072.00

(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

汕尾市城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。

汕尾市城区新港街道办事处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。

汕尾市城区新港街道办事处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, 不得开工建设;

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

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站

（<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。