
2025 年广东省政府专项债券（三十二期）

惠州市大亚湾开发区狮子山文化旅游设施提质

项目专项债券项目募投报告

实施单位盖章：惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会社会事务管理局



主管部门盖章：惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会城乡建设和综合执法局



市（县、区）财政局盖章：惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会财政国资金融局



二〇二五年八月

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)项目立项文件或实施依据	3
(五)责任主体	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	12
(一)重要性分析	12
(二)经济效益分析	13
(三)社会效益分析	14
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	14
(一)投资估算	14
(二)筹措方案	16
(三)项目实施安排	17
(四)债券资金用途	18
四、项目收益与融资平衡情况	18
(一)项目预期收益	18
(二)融资收益平衡情况	21
(三)总体评价	23
五、专项债券管理	23
(一)债券资金概况	23
(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	25
(二)还款保障措施	30
七、其他需要说明事项	30

一、项目基本情况

(一)项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州大亚湾经济技术开发区。2022-2024 年，惠州大亚湾经济技术开发区分别实现一般公共预算收入 60.02 亿元、64.76 亿元、67.40 亿元，政府性基金收入分别为 33.84 亿元、45.42 亿元、20.18 亿元，财政收入保持稳定近三年的财政经济情况如下：

表 1 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）	915.80	951.1	1036.02
一般公共预算收入（亿元）	60.02	64.76	67.40
政府性基金收入（亿元）	33.84	45.42	20.18
其中：国有土地出让收入（亿元）	29.55	41.21	15.58
政府性基金支出（亿元）	41.98	50.43	46.41
其中：国有土地出让支出（亿元）	26.50	37.31	14.89

(二)本地社会发展规划和行业相关规划

1.粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

2. 惠州市总体规划

惠州属珠江三角洲、粤港澳大湾区东岸，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，是珠江三角洲中心城市之一。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。

《惠州市城市总体规划》（2018-2035 年）（草案）指出，惠州要把握国家“一带一路”、粤港澳大湾区、深莞惠经济圈（3+2）和中韩（惠州）产业园建设的历史机遇，发挥优势，加快构建产业合作平台、融入区域产业带、基础设施建设等，不断推动与大湾区各市在交通、产业、金融、科技、服务等领域深度对接与合作。

本次债券涉及的主要领域为文化旅游。

3. 领域规划情况

为加快旅游业发展方式的转变，加强旅游业产业融合发展，发展全域旅游，推进旅游产业供给侧改革，构建大旅游发展的新格局，使旅游业成为惠州国民经济重要的支柱产业。《惠州市旅游业“十三五”发展规划（2016-2020）》中指出着力推进海洋旅游、文化旅游、养生旅游、运动旅游、商务休闲、乡村旅游、工业旅游等七大类旅游产品的开发，打造旅游大品牌。建设精品旅游景区，推进一批上规模、上档次、有特色的旅游景区，形成惠州旅游核心竞争力。促进一批优质旅游资源的高起点开发，形成惠州旅游发展新的增长

点。促进旅游发展与农业和农村发展的结合，不断拓展旅游发展的新空间。

(三)项目情况

项目建设概况：包括游客集散广场 20847.70 m²、游客服务中心 2667.24 m²、综合驿站 324.8 m²、4 个独立公厕 240 m²、停车场 2 处(机动车停车位 568 个、非机动车停车位 1023 个)、景区通道 19053.79m、湖光栈道 2820.39 m²、景区平台 3803.98 m²、篮球场 2 处、3 人制小型足球场 4 处、水体整治、水体驳岸及配套设施。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

项目于 2021 年 7 月 28 日经惠州大亚湾经济技术开发区发展和改革局立项，立项文件为《关于惠州大亚湾狮子山公园一期建设项目可行性研究报告的批复》（惠湾发改资〔2021〕58 号），2022 年 6 月 24 日及 2025 年 1 月 3 日项目调整并分别出具《关于调整大亚湾狮子山公园一期建设项目可行性研究报告的批复》（惠湾发改资〔2022〕29 号）、《关于调整惠州大亚湾狮子山公园一期建设项目可行性研究报告的批复》（惠湾经统投审〔2025〕1 号）。

(五)责任主体

项目主管部门为惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会城乡建设和综合执法局；

项目实施单位为惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会社会事务管理局；

资产管理部门为惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会城乡建设和综合执法局，项目形成资产的权属性质为国有资产。

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会城乡建设和综合执法局的工作职能为：1.贯彻落实党中央关于住房保障、房地产管理、建设工程、城镇燃气、城市供水和节约用水、城市排水、城镇污水、市政环卫、城乡管理和综合执法等工作的方针政策和决策部署。拟订相关规范性文件，组织编制并实施有关规划和年度计划。

2.负责住房制度改革与发展和保障城镇低收入家庭住房工作。制定住房保障发展规划和年度计划并监督执行。会同有关机构做好住房保障资金安排并监督组织实施。

3.负责规范房地产市场交易秩序、监督管理房地产市场。负责房屋交易、商品房预(销)售的管理。负责物业管理和房地产中介行业的监督管理工作。指导房屋租赁备案管理等相关工作。负责具有重要地理方位意义的住宅区、楼宇的命名、更名工作。

4.负责建筑市场的监督管理，规范建筑市场各方主体行为。负责建筑业企业资质的审核工作。负责建设工程的造价管理工作。

5.负责房屋建筑、市政基础设施(含城市道路及其附属设施)、结建式人防工程的招标投标、施工许可、质量安全和竣工验收备案的管理。贯彻执行国家强制性建设技术标准、规范和规程。承担建筑工程质量安全管理责任。负责工程质量和安全生产工作的监督检查,指导编制工程质量安全事故应急救援预案,组织或参与建设工程质量、安全事故的调查处理,指导施工现场应急抢险工作。

6.负责推进建筑行业科技进步。负责绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、墙体材料革新、散装水泥的推广和应用和监督管理。负责房屋建筑和市政工程项目施工图设计文件(含消防、人防设计)审查的监督管理。组织大中型房屋建筑工程、市政工程项目初步设计审查和概算审批(审查)工作。负责建设工程消防设计审查、验收、备案工作。

7.负责城镇燃气行业管理。组织编制并实施城镇燃气发展规划。负责核发燃气经营许可证。统筹城镇燃气安全生产工作。

8.统筹城乡建设管理工作。负责制定城乡建设和城市市政公用基础设施建设发展规划并组织实施。根据国土空间规划,编制城市道路、市政公用设施、园林绿化、照明、市容环境卫生、供水、节水、排水、城镇污水处理设施、海绵城市、城市景观亮化美化管理、户外广告等专项规划并组织实施。负责组织编制和审查重点片区的城市设计,拟订建设计划并指导实施。统筹地下管线管廊、城市地下空间的综合开

发和建设。指导城镇建设、农村住房建设、美丽乡村建设和村庄人居环境改善、宜居村庄和绿色村庄创建工作。负责开展历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、历史文化名镇名村和传统村落的相关保护工作。

9.负责城市供水、节水、排水、城镇污水处理、再生水利用的行业管理和特许经营实施。统筹污水(含污泥)处理设施的建设、运营管理。负责城镇污水排入排水管网许可。监督管理城市供水水质和二次供水。监督指导供水、排水行业的服务与安全生产工作。统筹海绵城市建设和城市黑臭水体整治工作。

10.负责城市道路、桥梁、隧道及附属设施、公园、绿地绿道等市政园林工程建设、养护、应急抢险等工作。

11.负责城市道路临时占道及挖掘等市政设施管理,市政设施建设类行政许可事项审批工作。负责因建设或其它需要砍伐,迁移、修剪城市树木、临时占用城市绿化用地的事项审批工作。

12.贯彻执行有关动迁工作的方针政策和法律法规。指导国有、集体土地上房屋征收与补偿工作。根据国家、地方有关动迁的法律法规,会同有关机构拟订动迁管理规范性文件并组织实施,负责拟订项目建设涉及的永久性合法建筑物和附属物的拆迁补偿安置方案。负责房屋拆迁政策的解释及业务指导。

13.统筹城乡市容环境卫生管理工作。负责指导、监督开展农村人居环境的整治工作，改善村容村貌。负责从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务的审批。指导并监督管理城乡生活垃圾经营性清扫、收集、运输、分类、处置。推进生活垃圾分类工作，负责垃圾减量化、资源化、无害化处置工作。

14.负责城乡管理领域综合执法的组织协调、执法规范监督检查、行政强制、行政处罚等工作。组织开展城乡建设重大执法活动和专项执法行动。负责上级交办、跨区域及重大复杂违法违规案件的查处工作。指导和监督各街道综合执法机构按照有关法律规定相对集中行使行政处罚权。推进执法规范化建设，完善数字城管、数字执法工作。

15.负责城乡管理综合执法方面突发公共事件应急预案的制定和应急处理工作。

16.完成区党工委、管委会和上级部门交办的其他任务。

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会社会事务管理局的工作职能为：1.贯彻落实党中央关于民政、人力资源、劳动关系、社会保障、老龄、退役军人事务、农业农村、乡村振兴、林业、水利、移民、渔业渔政等工作的方针政策和决策部署。负责对相关业务领域进行指导、监督、检查以及执法工作。

2.统筹推动发展农村社会事业、农村公共服务、农村文化、农村基础设施和乡村治理。拟订深化农村经济体制改革、

巩固脱贫、老区建设相关规划、措施并组织实施。指导农村集体经济组织发展、集体资产管理以及农村宅基地改革和管理工作。

3.负责种植业、畜牧业、渔业、农业机械化等农业各产业的监督管理。指导粮食、畜禽及水产品养殖等生产。指导农(渔)民合作经济组织、产业社会化服务体系、新型行业经营主体建设与发展,协调港澳流动渔民工作。指导乡村特色产业、农产品加工业、休闲农业发展工作。负责农业投资管理。推动农业科技体制改革和农业科技创新体系建设。指导农业农村人才工作。

4.负责农牧水产品质量安全、农牧渔生产资料及有关投入品、生物基因安全、动物卫生和渔政渔港等监督管理。组织兽医医政、兽药药政药检工作,负责执业兽医和畜禽屠宰行业管理指导农业检验检测、动植物防疫检疫体系建设。负责农牧渔业防灾减灾、农作物重大病虫害防治、动物疫病防控工作。

5.组织农业资源区划工作。负责农用地、渔业水域、农业生物物种资源以及农业植物新品种的保护与管理,负责水生野生动植物保护、耕地及永久基本农田质量保护工作。管理外来物种。

6.指导、实施、监督、管理林业、草原、湿地及其生态保护修复工作。指导公益林和商品林的培育,指导、监督全民义务植树、城乡绿化工作。组织开展退耕还林,负责天然

林保护工作。组织编制森林火灾防治规划和实施森林火灾防护。开展防火巡护、火源管理、火灾扑救、防火设施建设等工作。

7.负责森林、湿地资源和陆生野生动植物资源的监督管理。负责林木种苗、草种、林地管理，监督管理林业生物种质资源、转基因生物安全、植物新品种保护以及林产品质量。监督林地、草原和湿地开发利用。指导生态公益林划定和公益林保护管理工作。指导陆生野生动植物的救护繁育、栖息地恢复发展、疫源疫病监测。负责林业有害生物防治、检疫工作。

8.负责管理各类自然保护地。组织实施各类自然保护地规划和相关标准。负责国家公园、自然保护区、风景名胜区、自然遗产、地质公园、森林公园的设立申报、建设和特许经营等工作。指导国有林场基本建设和发展。负责生物多样性保护相关工作。

9.负责推进林业改革相关工作。指导农村林地承包经营和林权流转，落实林业资源优化配置及木材利用政策，实施林业产业发展规划。负责林权纠纷调处。

10.负责保障水资源的合理开发利用。拟订水利发展规划，组织编制水资源保护规划并组织实施。指导水源保护工作。负责生活、生产经营和生态环境用水的统筹和保障。负责节约用水工作。

11.组织指导水利设施、水域及其岸线的管理、保护与综合利用。指导江河湖泊及河口滩涂的治理、开发和保护。负责落实综合防灾减灾规划相关要求,组织编制洪水干旱灾害防治规划、防护标准并指导实施。

12.指导监督水利工程建设与运行管理。拟订水利工程建设有关制度并组织实施。指导水利建设市场的监督管理。负责水土保持工作。指导农村水利工作。指导农村饮用水安全工程建设管理及节水灌溉有关工作。

13.负责水利水电工程移民管理工作。负责水库移民后期扶持政策的实施。

14.负责综合管理人力资源及其市场,拟订人力资源发展规划并组织实施,建立统一规范的人力资源市场,促进人力资源合理流动和有效配置。

15.负责促进就业工作,拟订城乡就业发展规划和措施完善公共就业服务体系,组织落实就业援助制度,职业资格制度和职称制度改革相关政策,统筹建立面向城乡劳动者的职业培训制度,监督管理许可范围内的有关技能人才培养机构。负责引进国(境)外智力工作。

16.统筹建立覆盖城乡的社会保障体系。组织实施机关企事业单位基本养老保险、社会保险及其补充保险政策和标准会同有关机构拟订社会保险及其补充保险基金管理和监督制度(除医疗保险、生育保险),会同有关机构编制社会保险基金预决算草案。负责就业、失业、社会保险基金预测预警

和信息引导,拟订应对预案,实施预防、调节和控制,保持就业形势稳定和社会保险基金总体收支平衡。

17.会同有关机构拟订农民工工作综合性政策和规划,推动农民工相关政策的落实,协调解决重点难点问题,维护农民工合法权益。

18.统筹拟订劳动、人事争议调解仲裁制度和劳动关系政策,完善劳动关系协调机制,监督执行禁止非法使用童工政策和女工、未成年工的特殊劳动保护政策,组织实施劳动监察,协调劳动者维权工作,依法查处重大案件。

19.统筹社会救助体系建设,负责城乡居民最低生活保障、临时救助、流浪乞讨及生活无着人员救助工作。负责社会福利机构的监督管理,指导老年人、残疾人等特殊群体权益保障工作。组织实施老龄事业发展工作。组织拟订促进慈善事业发展政策。指导社会捐助工作。负责福利彩票管理工作。

20.负责推进婚俗和殡葬改革。负责收养登记管理工作指导婚姻、殡葬、收养等服务机构管理工作。

21.提出加强和改进城乡基层政权建设的建议,推动基层民主政治建设,指导实施城乡基层群众自治组织建设和城乡社区建设,指导城乡社区服务体系建设。拟订社会组织发展规划:政策规定并组织实施,负责社会组织登记和监督管理。推进社会工作人才队伍建设和相关志愿者队伍建设。

22.负责行政区划工作,拟订地名管理有关规范性文件并组织实施、监督工作。承担村(居)委会的设立、撤销、调整、更名、界线变更以及政府驻地迁移的审核报批工作。负责镇级行政区域边界勘定和管理工作,协调边界争议的调处。

23.负责军队转业军官、复员干部、离休退休干部、退役士兵和无军籍退休退职职工的移交安置和自主择业、自主就业的退役军人服务管理及保障措施落实工作,负责随军随调家属安置,组织指导退役军人教育培训,协调扶持退役军人和随军随调家属就业创业。

24.组织实施拥军优属工作。指导伤病残退役军人服务管理和抚恤工作。组织实施现役军人、退役军人、军队文职人员和军属优待、抚恤等工作,以及国民党抗战老兵等有关人员的优待工作。组织实施烈士及退役军人荣誉奖励、纪念活动等工作。组织开展退役军人权益维护和帮扶援助工作。

25.开展残疾人康复、教育、就业培训、托养、维权、文化体育、辅助器具服务、社会保障、无障碍环境建设、科学信息化应用和残疾预防等工作。指导和管理各类残疾人社会组织。负责联络残联工作。

26.承办区党工委、管委会和上级有关部门交办的其他事项。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

(一)重要性分析

城市化进程的加快，使得城乡居民对森林游憩的需求日益迫切。森林游憩是人们利用休闲时间，自由选择、在森林环境中进行的、以恢复体力和获得愉悦感受为主要目的所有活动总和，其内涵具有很强的本地化、重复进行特征。在发达国家，已经形成“有林必有游憩，有林必有经济”的林业产业体系，特别是已成为城市林业的重要发展方向和模式。近年来，惠州城市发展日新月异，城市空间不断拓展，城市化进程加速增长，且伴随着惠州惠阳高铁站点的建设和使用，周边的城市发展建设进入了快车道。狮子山所在地区由从前的城市边缘地区正在逐步发展成为城市的重点建设区域，由此，对于狮子山的总体发展方向和目标定位也产生一定影响。同时，随着高速城市化进程以及市场化利益驱动，绿地不断遭受城市活动的冲击与影响，如城市用地对绿地周边用地的逐步蚕食、居民社会活动的干扰、区域交通干线的割裂等，均对整体空间环境造成一定负面影响。在新形势下，重新审视绿地的保护与利用刻不容缓。

(二)经济效益分析

文化产业和旅游产业是第三产业中为人们提供精神服务消费的两个极具发展前景的产业。其内涵、外延、功能、性质都具有显著的差异，但两个产业又具有天然的共生互融性，有着不可分割的联系。“文旅融合”发展更是以国家机构改革为契机，近年来逐渐上升到国家战略层面，尤其是在当今国家积极推动稳发展、调结构、促改革、惠民生的时代大

背景下，“文旅融合”的有效健康发展对于解决现阶段中国社会基本矛盾具有重要意义，其发展的实质是统筹文化的旅游性和旅游的文化性相统一，实现旅游产业和文化产业的经济、社会以及其他效益的提高，进而促进两大产业的可持续发展。

(三)社会效益分析

以钢筋水泥为支撑的现代都市建筑，使人们越来越远离自然，对于奔忙在城市的现代人，回归自然的风尚无疑能帮助他们减轻压力、舒缓身心、迎合他们亲近自然的需求。因而在今天，崇尚自然、返璞归真的大趋势下，回归自然是都市人的志趣所在。只有提倡回归自然、进行积极的体育运动，才能是人们在当今高科技快节奏的社会活动中获取生理和心理的平衡。因此惠州市大亚湾开发区狮子山文化旅游设施提质项目正是顺应了大亚湾居民的实际需要，将绿色景观与运动、趣味有效地结合起来，在绿色中创造了个性突出、设施齐全、功能完备、环境优美的体育活动区，引导居民投入积极的健身活动。它符合了人们崇尚自然、关注生命的诉求，对于提高大亚湾人民生活品质，增强体质起到了良好的促进作用。

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) 国家计委、建设部颁发的《建设项目经济评价方

法与参数三》；

(2) 《投资项目可行性研究指南》国家计委计办投资〔2002〕15号；

(3) 《广东省建筑与装饰工程综合定额》（2018年）及计价办法；

(4) 《广东省安装工程综合定额》（2018 年）及计价办法；

(5) 《广东省市政工程综合定额》（2018 年）及计价办法；

(6) 《广东省园林绿化工程综合定额》（2018年）及计价办法；

(7) 《惠州市政府投资项目管理暂行办法》(惠州市人民政府令第38号)；

(8) 《关于进一步规范政府投资项目审批程序的通知》(惠府〔2008〕1号)；

(9) 惠州市建设工程造价管理站发布的《惠州工程造价信息2020》第二期；

(10) 其他相关收费标准及实施单位所提供资料。

2.项目总投资

本项目立项批复为《关于惠州大亚湾狮子山公园一期建设项目可行性研究报告的批复》（惠湾发改资〔2021〕58号），分别于2022年6月24日及2025年1月3日项目调整并分别出具《关于调整大亚湾狮子山公园一期建设项目可

行性研究报告的批复》（惠湾发改资〔2022〕29号）、《关于调整惠州大亚湾狮子山公园一期建设项目可行性研究报告的批复》（惠湾经统投审〔2025〕1号），本项目总投资26998.12万元，具体如下：

表2 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	22,850.14
2	工程建设其它费用	3,147.98
3	预备费	1,000.00
项目总投资		26,998.12

(二)筹措方案

1.市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资计划。

2.地方政府债券资金筹措：本项目以前年度未发行专项债券，本项目2025年计划安排专项债券资金12,000.00万元，本次拟发行2025年广东省政府专项债券(三十二期)2,000.00万元（债券资金无用于资本金计划）。

3.非融资资金筹措：财政性资金14,998.12万元，由区财政安排。

表 3 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化		非融资资金						地方政府专项债券融资		
	总金额	其中：已到位金额	融资资金	其中：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
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
合计	26,998.12	9,486.23	-	-	-	-	14,998.12	9,486.23	-	-	2,000.00	-	10,000.00
2023 年	4,312.00	4,312.00	-	-	-	-	4,312.00	4,312.00	-	-	-	-	-
2024 年	5,174.23	5,174.23	-	-	-	-	5,174.23	5,174.23	-	-	-	-	-
2025 年	17,511.89	-	-	-		-	5,511.89	-	-	-	2,000.00	-	10,000.00

(三)项目实施安排

本项目于 2023 年 2 月开工，计划于 2025 年 12 月竣工交付，预计 2026 年 1 月投入运营。运营期为 2026 年 1 月至 2040 年 12 月。

项目建设内容包括游客集散广场 20847.70 m²、游客服务中心 2667.24 m²、综合驿站 324.8 m²、4 个独立公厕 240 m²、停车场 2 处（机动车停车位 568 个、非机动车停车位 1023 个）、景区通道 19053.79m、湖光栈道 2820.39 m²、景区平台 3803.98 m²、篮球场 2 处、3 人制小型足球场 4 处、水体整治、水体驳岸及配套设施。

(四)债券资金用途

本次专项债券 2000 万元计划用于支付项目工程款等。计划用款明细如下：

表 4 项目用款计划（单位：万元）

序号	资金使用内容	预计使用金额（万元）	备注
1	工程款等	2000	
合计		2000	

四、项目收益与融资平衡情况

本项目预期项目经营收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(一)项目预期收益

1.项目收入测算

项目的专项收入主要为停车位收入、景区门票收入、建筑出租收入、广告出租收入、充电桩充电服务费收入。根据可研报告：

(1) 停车位收入

该项目共建设停车场 2 处，包含机动车停车位 568 个，非机动车停车位 1023 个，建成后预计首年停车位收入为 400 万元，不考虑增长。

(2) 景区门票收入

该项目景区门票消费：10 元/位，淡季/平季/旺季按每天 450/650/700 人进入景区。首年门票收入为 235 万元，不考虑增长。

(3) 建筑出租收入

项目建成后可出租建筑面积为 2667.24 m²，租金为 80 元/m²/月，空置率 20%，首年建筑出租收入为 205 万元，不考虑增长。

(4) 广告出租收入

该项目建成后预计出租广告牌收入为 100 万元/年，不考虑增长。

(5) 充电桩充电服务费收入

该项目预计设置 35kw 充电桩 568 台，充电桩服务费收入：淡季：0.45 元/Kwh。车位使用率 45%；平季：0.45 元/Kwh。车位使用率 65%；旺季：0.45 元/Kwh。车位使用率 70%。充电桩周转率按 3.0 考虑，每年淡季：平季：旺季天

数按 1:2:3 考虑。则首年充电桩充电服务费收入为 2015 万元，不考虑增长。

根据债券的发行情况和项目实际的运营情况，本项目收益的预测期间至 2040 年。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计 44,325.00 万元，具体详见《附表 1-1 项目收入预测表》。

2.项目成本及相关税费

(1) 付现运营成本

付现运营成本主要包括：人工费、维护运营费。

①人工费：项目建成后预计需要 2 名员工进行运营，人均工资 5000 元/月，则每年人工费 12 万元。

②维护运营费：按项目总投的 0.1%计算。

(2) 融资成本

本项目 2025 年计划安排专项债券资金 12,000.00 万元，本次拟发行 2025 年广东省政府专项债券(三十二期)2,000.00 万元（债券资金无用于资本金计划），期限 15 年，假设融资利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

具体的测算情况如下：

表 5 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
2025 年	15	12,000.00	2.45%	4,410.00	16,410.00
合计		12,000.00		4,410.00	16,410.00

表 6 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2025 年以前	-	-	-	-	-
2025 年	-	12,000.00		12,000.00	-
2026 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2027 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2028 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2029 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2030 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2031 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2032 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2033 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2034 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2035 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2036 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2037 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2038 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2039 年	12,000.00	-		12,000.00	294.00
2040 年	12,000.00	-	12,000.00	-	12,294.00
合计	-	12,000.00	12,000.00	-	16,410.00

(3) 相关税费

相关税费中景区门票收入按 6% 计算，其他收入按 9% 计算，相关税费 3,570.00 万元。

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 9,285.00 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

3. 项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在债券存续期间的项目净损益为 35,278.00 万元，损益情况详见《附表 1-3 项目损益预测表》。

(二) 融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 2.40。具体测算详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

表 7 项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2025 年以前	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-
2026 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2027 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2028 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2029 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2030 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2031 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2032 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2033 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2034 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2035 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2036 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2037 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2038 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2039 年	294.00	-	294.00	2,630.00
2040 年	12,294.00	-	12,294.00	2,630.00
合计	16,410.00	-	16,410.00	39,450.00
专项债券融资本息覆盖倍数				2.40

综上所述在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

(三) 总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

五、专项债券管理

(一) 债券资金概况

本项目 2025 年计划安排专项债券资金 12,000.00 万元，本次拟发行债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（三十二期），发行时间为 2025 年 8 月，期限为 15 年，拟发行金额为人民币 2000.00 万元，设定融资年利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

(二) 债券资金管理

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，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。惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会城乡建设和综合执法局、惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会社会事务管理局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。惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会社会事务管理局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。

(三)职责分工

惠州大亚湾经济技术开发区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。惠州大亚湾经济技术开发区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会城乡建设和综合执法局、惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会社会事务管理局加强专项债券项目对应资产管理。

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会城乡建设和综合执法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，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。惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会城乡建设和综合执法局、惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会社会事务管理局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。

惠州大亚湾经济技术开发区管理委员会社会事务管理局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

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工程建设延期风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等。如项目工期拖延，将导致工程建设期的财务成本增加，工程投资增加，同时将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

①项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，如引起工程延误、人员工伤增多等。

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

③与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格安装技术措施施工，确保施工安全。

（3）施工技术和管理风险

施工技术和管理风险主要包括采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量；施工方案制定不科学、不合理，出现难以有效指导施工操作的情况；施工组织管理不利，不合理，劳动力和施工机械调配不当；施工过程中，对设计变更和签证的管理不当，增加了纠纷和工程成本。

风险控制措施：选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

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）投资估算的风险

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，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，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。

（3）成本波动的风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。在项目运营期间，因为原材料价格和能源价格的波动，使得运营成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资进行精准预测和严格控制。运营主体需加强财务管理水平，加强运营水平，提供运营效率，加强预算管理严格控制运营成本，另外，运营主体的管理层应增强对复杂变动的外部环境的适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强运营管理。

3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）资金管理风险

本项目建设运营期间较长，本次发行的是长期债券。如果债券资金管理不规范，项目经营活动资金未进行有效的管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还本付息风险。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入

资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）还款保障措施

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、追加项目资本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。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

项目基本假设条件：1.根据项目实施机构提供的资料，项目于2023年2月开工，计划2025年12月竣工交付，2026年1月投入运营；2.根据财政统筹安排，本项目收入可优先偿还本次发债；3.建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

附表1-1

项目收入预测表

金额：万元

项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位收入	-	-	400.00	400.00	400.00	400.00
景区门票收入	-	-	235.00	235.00	235.00	235.00
建筑出租收入	-	-	205.00	205.00	205.00	205.00
广告出租收入	-	-	100.00	100.00	100.00	100.00
充电桩充电服务费收入	-	-	2,015.00	2,015.00	2,015.00	2,015.00
专项收入小计	-	-	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00
项目收入合计	-	-	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
景区门票收入	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00
建筑出租收入	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00
广告出租收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
充电桩充电服务费收入	2,015.00	2,015.00	2,015.00	2,015.00	2,015.00	2,015.00
专项收入小计	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00
项目收入合计	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
土地出让净收入						-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
停车位收入	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	6,000.00
景区门票收入	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	3,525.00
建筑出租收入	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00	3,075.00
广告出租收入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	1,500.00
充电桩充电服务费收入	2,015.00	2,015.00	2,015.00	2,015.00	2,015.00	30,225.00
专项收入小计	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	44,325.00
项目收入合计	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	44,325.00

附表1-2

项目成本预测表

金额：万元						
项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
人工费	-	-	60.00	60.00	60.00	60.00
维护运营费	-	-	27.00	27.00	27.00	27.00
付现运营成本小计	-	-	87.00	87.00	87.00	87.00
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	-	-	294.00	294.00	294.00	294.00
相关税费	-	-	238.00	238.00	238.00	238.00
其他成本小计	-	-	532.00	532.00	532.00	532.00
项目成本总计	-	-	619.00	619.00	619.00	619.00

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
人工费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
维护运营费	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
付现运营成本小计	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
相关税费	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00
其他成本小计	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00
项目成本总计	619.00	619.00	619.00	619.00	619.00	619.00

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
人工费	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	900.00
维护运营费	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00	405.00
付现运营成本小计	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	1,305.00
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	4,410.00
相关税费	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	3,570.00
其他成本小计	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	7,980.00
项目成本总计	619.00	619.00	619.00	619.00	619.00	9,285.00

附表1-3

项目损益预测表

金额：万元						
项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00
项目收入	-	-	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00
减：付现运营成本	-	-	87.00	87.00	87.00	87.00
息税折旧摊销前利润	-	-	2,868.00	2,868.00	2,868.00	2,868.00
减：其他成本	-	-	532.00	532.00	532.00	532.00
净损益	-	-	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00
项目收入	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00
减：付现运营成本	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00
息税折旧摊销前利润	2,868.00	2,868.00	2,868.00	2,868.00	2,868.00	2,868.00
减：其他成本	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00
净损益	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	44,325.00
项目收入	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	44,325.00
减：付现运营成本	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	1,305.00
息税折旧摊销前利润	2,868.00	2,868.00	2,868.00	2,868.00	2,868.00	43,020.00
减：其他成本	532.00	532.00	532.00	294.00	532.00	7,742.00
净损益	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,574.00	2,336.00	35,278.00

附表2

项目现金流量表

金额：万元

项目/年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动净现金流量		-	-	2,630.00	2,630.00	2,630.00
经营收入现金流入		-	-	2,955.00	2,955.00	2,955.00
经营成本现金流出		-	-	87.00	87.00	87.00
支付税费现金流出		-	-	238.00	238.00	238.00
二、投资活动净现金流量	-4,312.00	-5,174.23	-17,511.89	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	4,312.00	5,174.23	17,511.89	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	4,312.00	5,174.23	17,511.89	-294.00	-294.00	-294.00
债券融资现金流入	-	-	12,000.00	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	4,312.00	5,174.23	5,511.89	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	294.00	294.00	294.00
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-	-	-	2,336.00	2,336.00	2,336.00
累计结余资金	-	-	-	2,336.00	4,672.00	7,008.00

项目/年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、经营活动净现金流量	2,630.00	2,630.00	2,630.00	2,630.00	2,630.00	2,630.00
经营收入现金流入	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00
经营成本现金流出	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00
支付税费现金流出	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00
累计结余资金	9,344.00	11,680.00	14,016.00	16,352.00	18,688.00	21,024.00

项目/年度	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	合计
一、经营活动净现金流量	2,630.00	2,630.00	2,630.00	2,630.00	2,630.00	2,630.00	39,450.00
经营收入现金流入	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	2,955.00	44,325.00
经营成本现金流出	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	87.00	1,305.00
支付税费现金流出	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	238.00	3,570.00
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-	-26,998.12
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-	26,998.12
三、筹资活动净现金流量	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-294.00	-12,294.00	10,588.12
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-	12,000.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-	14,998.12
偿还债券融资利息现金流出	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00	4,410.00
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	12,000.00	12,000.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	2,336.00	-9,664.00	23,040.00
累计结余资金	23,360.00	25,696.00	28,032.00	30,368.00	32,704.00	23,040.00	