

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）
汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施
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	1
（三）项目情况	2
（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	3
（一）重要性分析	5
（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	8
（三）项目实施安排	12
（四）债券资金用途	13
四、项目收益与融资平衡情况	13
（一）项目预期成本收益	13
1. 项目收入测算	13
2. 项目成本及相关税费	15
3. 项目损益情况	17
（二）融资收益平衡情况	17
（三）总体评价	20
五、专项债券管理	23
（一）债券资金概况	23
（二）债券资金管理	26
（三）职责分工	27
六、项目风险控制	29
（一）潜在风险及控制措施	29
（二）还款保障措施	34
七、其他需要说明事项	35

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

红海湾经济开发区位于广东省汕尾市东南部，于 1992 年 11 月经广东省人民政府批准设立，辖 3 个街道 28 个行政村(社区)，土地面积约 110 平方千米，2024 年年末户籍人口 10.5579 万人，是广东省全域旅游示范区、省“农文旅”融合发展示范区试点。2022-2024 年，红海湾经济开发区区分别实现一般公共预算收入 2.0289 亿元、1.3708 亿元和 1.2144 亿元，政府性基金收入分别为 0.0174 亿元、0.0176 亿元和 0.3377 亿元，财政收入保持较稳水平。

近三年红海湾经济开发区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	40.94	66.38	74.91
一般公共预算收入（亿元）	2.0289	1.3708	1.2144
政府性基金收入（亿元）	0.0174	0.0176	0.3377
其中：国有土地出让收入（亿元）	-	-	-
政府性基金支出（亿元）	8.4494	5.6803	3.3745
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

文化建设是中国特色社会主义事业总体布局的重要组成部分，是保障人民基本文化权益的根本要求，也是广东省努力当好

推动科学发展、促进社会和谐的排头兵、全面实现小康社会的必由之路。改革开放以来，广东省高度重视文化建设，特别是通过实施建设文化大省战略，文化建设取得重大成就，为推动全省经济社会发展提供了强有力的文化动力。但是，当广东省文化发展水平总体上仍落后于全省经济社会发展步伐，与人民群众日益增长的精神文化需求不相适应。

红海湾人民为了理想和追求，为了更好地教育新一代的年轻人，更好地弘扬红海湾的文化精神，理应对红海湾重要红楼文化旅游基础设施进行修复建设。本项目的建设同时会有利于推动红海湾精神文明建设，改变田墘街道文化设施落后的面貌，有利于提高丰富群众文化生活，在宣传党的路线方针政策等方面发挥重要作用，也有利于有效保障当地群众的基本文化权益，增强政府公共服务能力。

（三）项目情况

建设规模及内容：（一）红楼周边场址“修旧如旧”，建筑面积约 864 平方米；（二）红楼智慧展厅建筑面积约 2500 平方米；新建旅客服务中心建筑面积 1000 平方米；（三）红楼文化街（清湖路口至南联路口）双侧房屋立面文化展示，长约 2320 米，立面面积约为 7192 平方米；（四）智慧停车场（300 位），多层建筑，建筑面积约 7500 平方米；（五）农会旧址配套基础

设施，包括农会旧址木栈道长约 1200 米，以及凉亭、荷花池、油菜田等；（六）旅游区信息化系统。

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

1. 2020 年 3 月 2 日广东省汕尾红海湾经济开发区发展和财政局出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化旅游及公共服务设施工程可行性研究报告的批复》（红发财[2020]17 号）；

2. 2020 年 2 月 8 日红海湾经济开发区文化广电体育局出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化游公共设施工程项目行业初审意见的复函》；

3. 2020 年 3 月 2 日广东省汕尾红海湾经济开发区城乡建设和管理局出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化游公共设施工程项目用地及规划证明》（红城乡函[2020]42 号）。

（五）责任主体

项目主管单位为：广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室，项目实施单位为：广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室，资产持有单位为：广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室。主要的工作职能是：

（一）负责区管委会和区党政办公室的文电处理工作，草拟、审核、印发以区管委会及区党政办公室名义发布的文件；负责区管委会重大活动的组织安排。

（二）负责区管委会和主要领导重要会议、重大政务活动有关材料准备、起草、审核报上级的有关工作情况汇报、重大请示报告及其他重要文稿。

（三）组织开展调查研究，为区管委会领导同志提供决策参考。

（四）检查、督促区管委会各项决议、决定、重要工作部署和区管委会领导同志重要批示的贯彻执行情况。

（五）负责区管委会信息公开工作，指导、协调全区政务公开工作。

（六）协调区管委会有关部门、驻区单位等关系，对有关问题提出处理意见。

（七）承担区推进政府职能转变和“放管服”改革协调小组日常工作。

（八）联系本区各级人大代表、政协委员。

（九）办理区管委会领导同志交办的其他事项。

汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程形成资产的权属性质为国有资产，归属责任主体为广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

党的十九大报告指出：“文化是一个国家、一个民族的灵魂。文化兴国运兴，文化强民族强。没有高度的文化自信，没有文化的繁荣兴盛，就没有中华民族伟大复兴。要坚持中国特色社会主义文化发展道路，激发全民族文化创新创造活力，建设社会主义文化强国。”在实现中华民族伟大复兴中国梦的历史征程中，文化强国建设被升到了前所未有的战略高度。文化是中国共产党领导人民在建设进程中创造的以中国化马克思主义为核心的先进文化。在中国特色社会主义新时代，如何不断增强文化自信，在实现中华民族伟大复兴中国梦的实践中强化文化担当，已经成为时代赋予的新课题。

（二）经济效益分析：

完善红海湾区旅游基础配套设施体系，加快景区到周边主要城市或干线公路的支线公路和连接道路建设，支持有条件的旅游重点区域新建或改扩建支线机场，完善铁路站点布局，为老区、贫困地区带来更多的客流、物流、资金流。依托文化旅游景区开发，吸引周边居民参与景区内配套服务，带动当地贫困人口就业。加强旅游开发帮扶和技能培训，支持当地群众参与餐饮、住宿等经营服务，促进乡村旅游发展。引导老区群众因地制宜发展种养

业和特色手工业，鼓励成立农民专业合作社等经济互助组织，开发特色旅游商品，培育富有文化内涵的本土品牌。

（三）社会效益分析：

一个社会是否和谐，一个国家能否长治久安，很大程度上取决于社会公民的基本道德素质。无论是处理人与人之间的关系还是协调人与自然的关系，无论是处理实现社会公平正义还是维护社会安定团结，都要求不断提高全社会的文明程度和公民的思想道德素质。文化旅游把老一辈的人艰苦创业的精神继续发扬光大，弘扬中华传统美德，为社会主义现代化建设提供强大的精神动力，使全国人民始终保持昂扬向上的精神风貌，提高我国公民的思想道德水平，使我国公民的道德教育更进一个水平。

文化旅游对社会公民的思想道德素质起着重要的带动作用，对青少年的爱国情感的增强，民族精神的弘扬和培育，具有重要的现实意义和深远的历史意义。文化旅游以其独特的价值对青少年树立社会主义荣辱观起着重要的作用，使全体公民的思想道德不断得到提高。红海湾田墘街道完善基础设施，开展文化旅游既能不断激活青少年的爱国主义热情，又能促进旅游的发展，在培育中国特色社会主义事业合格建设者和接班人、全面建设小康社会实现中华民族伟大复兴的历史远程中具有重要意义。

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、建设部发布的《建设项目经济评价方法与参数》；

（2）国家计委投资司、建设部标准定额研究所编《建设项目经济评价方法与参数实用手册》；

（3）中国国际工程咨询公司编《投资项目经济咨询评估指南》；

（4）建筑工程按当地询价估列；

（5）装置性材料购置按市场询价估列；

（6）基本预备费按工程费用和其他费用之和 5%计列；

（7）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（8）《广东省建设工程造价管理规定》（广东省政府令第 40 号）；

（9）《广东省建筑工程计价办法（2010 年）》；

（10）《广东省建筑与装修工程综合定额（2010 年）》；

（11）《广东省安装工程综合定额（2010 年）》；

（12）前期工程咨询参照粤价【2008】8 号文；

（13）工程建设监理费参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格【2007】670 号文；

(14) 招标代理费参照《招标代理服务收费管理暂行办法》计价格[2002]1980号;

(15) 环境影响咨询费参照《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;

(16) 施工图审查费参照《国家发展改革委调整招标代理服务收费标准》发改价格【2011】534号。

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	12,364.00
2	工程建筑其他费用	1,525.00
3	设备费	0.00
4	预备费	1,111.00
项目总投资		15,000.00

(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:

以前年度已安排专项债券资金 10,500.00 万元,其中:

2021年6月已发行2021年广东省民生服务专项债券(六期)
--2021年广东省政府专项债券(四十三期)5,000.00万元,发

行年限 15 年，实际利率 3.65%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；2021 年 10 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）2,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.61%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；

2022 年 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）2,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.23%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；2022 年 6 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十九期）1,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.16%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；2022 年 8 月通过 2022 年广东省政府专项债券（二十九期）调减 500.00 万元至汕尾市红海湾田壩红色山海情乡村振兴示范带建设项目。

2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）300.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 2.21%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；2024 年 11 月通过 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）汕尾市东部水质净化厂尾水排放管网建设工程调整 700.00 万元至本项目，发行年限 20 年，实际利率 2.39%，每半年付息，第 20 年年末还本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 300.00 万元，其中：8 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）100.00 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 200.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 1,200.00 万元。

3. 非融资资金筹措:

财政性资金 3,000.00 万元, 由本级财政统筹安排, 暂未到位。

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	15,000.00	10,500.00	-	-	-	-	3,000.00	-	-	-	100.00	10,500.00	1,400.00
2021 年	7,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000.00	-
2022 年	2,500.00	2,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,500.00	-
2024 年	1,000.00	1,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000.00	-
2025 年	300.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.00	-	200.00
以后年度	4,200.00	-	-	-	-	-	3,000.00	-	-	-	-	-	1,200.00

（三）项目实施安排

1. 2020年3月2日广东省汕尾红海湾经济开发区发展和财政局出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化旅游及公共服务设施工程可行性研究报告的批复》（红发财[2020]17号）；

2. 2020年2月8日红海湾经济开发区文化广电体育局出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化游公共设施工程项目行业初审意见的复函》；

3. 2020年3月2日广东省汕尾红海湾经济开发区城乡建设和管理局出具了《关于汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化游公共设施工程项目用地及规划证明》（红城乡函[2020]42号）。

根据目前前期工作进展和建设工期定额与要求等情况，本项目实施进度主要对本报告以后的一系列工作进行计划安排，经过招标、设计、施工、安装等一系列建设程序。项目开工时间：2021年6月14日，竣工时间：2026年4月，运营时间：2026年5月开始运营。

汕尾红海湾经济开发区红楼及周边文化旅游公共服务设施工程建设内容主要为：（一）红楼周边场址“修旧如旧”，建筑面积约864平方米；（二）红楼智慧展厅建筑面积约2500平方米；新建旅客服务中心建筑面积1000平方米；（三）红楼文化街（清湖路口至南联路口）双侧房屋立面文化展示，长约2320米，立面面积约为7192平方米；（四）智慧停车场（300位），

多层建筑，建筑面积约 7500 平方米；（五）农会旧址配套基础设施，包括农会旧址木栈道长约 1200 米，以及凉亭、荷花池、油菜田等；（六）旅游区信息化系统”。

（四）债券资金用途

本次发行专项债券资金 100.00 万元用于汕尾红海湾经济开发
区红楼周边公共服务设施工程进度款以及工程建设其他费用的支付。其中：

三季度用款 100.00 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								以后年度计划用款金额
		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	
15,000.00	10,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	200.00	0.00	4,200.00

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。

本项目建成正式运营后主要收入包括门票收入、纪念品收入、智慧停车费收入、广告收入、展示区租赁收入。

（1）门票收入

2019 年红楼周边革命遗址红色文化旅游公共服务设施接待游客约 50 万人次，同比增长约 7.9%，往后每年按 8% 的增长率测算，以此推算预计 2026 年游客约为 73.47 万人次，以后年度游客人数增长至 100 万到达满负荷，不会再增长。门票人均消费 15.00 元。

（2）纪念品收入

2019 年红楼周边革命遗址红色文化旅游公共服务设施接待游客约 30 万人次，同比增长约 7.9%，往后每年按 5% 的增长率测算。预计 2026 年游客约为 38.29 万人次，以后年度游客人数增长至 100 万到达满负荷，不会再增长。人均消费 40.00 元。

（3）智慧停车费收入

项目建成后停车场面积合 7500 平方米，可停车位 250 个，建成后按出租单价 20.00 元/个/天，驻车率按 80% 计算，智慧停车场收入约每年 146.00 万元。

（4）广告位收入

建成后设置 5 个广告位，广告租赁按出租单价 20.00 万元/年，广告位收入约每年 100.00 万元。

（5）展示区租赁收入

计划设置展位 25 个，参照周边景区展示区租赁价格，结合本区域消费水平，每个展位按 5,760.00 元/年计算，展区租赁合计收入每年 14.40 万元/年，往后每两年递增 10%。

收入测算明细表

金额单位: 人民币万元

年度	门票收入	纪念品收入	智慧停车费收入	广告位收入	展示区租赁收入	合计
第一年						0.00
第二年	734.70	1,021.07	97.33	66.67	9.60	1,929.37
第三年	1,190.21	1,608.18	146.00	100.00	14.40	3,058.79
第四年	1,285.43	1,688.59	146.00	100.00	15.84	3,235.86
第五年	1,388.27	1,773.02	146.00	100.00	15.84	3,423.12
第六年	1,499.33	1,861.67	146.00	100.00	17.42	3,624.42
第七年	1,500.00	1,954.75	146.00	100.00	17.42	3,718.18
第八年	1,500.00	2,052.49	146.00	100.00	19.17	3,817.66
第九年	1,500.00	2,155.12	146.00	100.00	19.17	3,920.28
第十年	1,500.00	2,262.87	146.00	100.00	21.08	4,029.95
第十一年	1,500.00	2,376.01	146.00	100.00	21.08	4,143.10
第十二年	1,500.00	2,494.82	146.00	100.00	23.19	4,264.01
第十三年	1,500.00	2,619.56	146.00	100.00	23.19	4,388.75
第十四年	1,500.00	2,750.53	146.00	100.00	25.51	4,522.04
第十五年	1,500.00	2,888.06	146.00	100.00	25.51	4,659.57
第十六年	1,500.00	3,032.46	146.00	100.00	28.06	4,806.52
第十七年	1,500.00	3,184.09	146.00	100.00	28.06	4,958.15
第十八年	1,500.00	3,343.29	146.00	100.00	30.87	5,120.16
第十九年	1,500.00	3,510.46	146.00	100.00	30.87	5,287.32
第二十年	1,500.00	3,685.98	146.00	100.00	33.95	5,465.93
第二十一年	1,500.00	3,870.28	146.00	100.00	33.95	5,650.23
第二十二年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	37.35	5,783.35
第二十三年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	37.35	5,783.35
第二十四年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	41.08	5,787.08
第二十五年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	41.08	5,787.08
第二十六年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	45.19	5,791.19
第二十七年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	45.19	5,791.19
第二十八年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	49.71	5,795.71
第二十九年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	49.71	5,795.71
第三十年	1,500.00	4,000.00	146.00	100.00	54.68	5,800.68
合计	42,097.94	86,133.28	4,185.33	2,866.67	855.56	136,138.78

3. 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工成本费用、水电费、维护成本费用。

（1）人工成本

本项目按照 40 人计算，平均工资 6.00 万元/年，按 240.00 万元/年估算，工资按 5%递增。

（2）水电费

水电费按照运营收入的 2.5%进行估算。

（3）维护成本费用

维护费按照运营收入的 3%进行估算。

成本测算明细表

金额单位:人民币万元

年度	人工成本	水电费	维护成本费用	合计
第一年				0.00
第二年	160.00	48.23	57.88	266.12
第三年	252.00	76.47	91.76	420.23
第四年	264.60	80.90	97.08	442.57
第五年	277.83	85.58	102.69	466.10
第六年	291.72	90.61	108.73	491.06
第七年	306.31	92.95	111.55	510.81
第八年	321.62	95.44	114.53	531.59
第九年	337.70	98.01	117.61	553.32
第十年	354.59	100.75	120.90	576.24
第十一年	372.32	103.58	124.29	600.19
第十二年	390.93	106.60	127.92	625.46
第十三年	410.48	109.72	131.66	651.86
第十四年	431.01	113.05	135.66	679.72
第十五年	452.56	116.49	139.79	708.83
第十六年	475.18	120.16	144.20	739.54
第十七年	498.94	123.95	148.74	771.64

第十八年	523.89	128.00	153.60	805.50
第十九年	550.08	132.18	158.62	840.89
第二十年	577.59	136.65	163.98	878.21
第二十一年	606.47	141.26	169.51	917.23
第二十二年	636.79	144.58	173.50	954.88
第二十三年	668.63	144.58	173.50	986.72
第二十四年	702.06	144.68	173.61	1,020.35
第二十五年	737.17	144.68	173.61	1,055.46
第二十六年	774.02	144.78	173.74	1,092.54
第二十七年	812.73	144.78	173.74	1,131.24
第二十八年	853.36	144.89	173.87	1,172.13
第二十九年	896.03	144.89	173.87	1,214.79
第三十年	940.83	145.02	174.02	1,259.87
合计	14,877.45	3,403.47	4,084.16	22,365.08

3. 项目损益情况。

根据上述测算，汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程在债券存续期内的项目营运收益为 113,773.70 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%
汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程	113,773.70	102,396.33	91,018.96
合计	113,773.70	102,396.33	91,018.96

（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	37.65	-37.65	-37.65	
第二年	1,929.37	303.77	1,625.60	1,587.95	
第三年	3,058.79	457.88	2,600.91	4,188.86	
第四年	3,235.86	480.22	2,755.64	6,944.50	
第五年	3,423.12	503.75	2,919.37	9,863.87	
第六年	3,624.42	528.71	3,095.71	12,959.58	
第七年	3,718.18	548.46	3,169.72	16,129.30	
第八年	3,817.66	569.24	3,248.41	19,377.71	
第九年	3,920.28	590.97	3,329.31	22,707.02	
第十年	4,029.95	613.89	3,416.07	26,123.09	
第十一年	4,143.10	637.84	3,505.26	29,628.35	
第十二年	4,264.01	663.11	3,600.90	33,229.25	
第十三年	4,388.75	689.51	3,699.23	36,928.48	
第十四年	4,522.04	717.37	3,804.68	40,733.16	
第十五年	4,659.57	746.48	3,913.09	44,646.25	
第十六年	4,806.52	777.19	4,029.33	48,675.58	
第十七年	4,958.15	809.29	4,148.86	52,824.44	
第十八年	5,120.16	843.15	4,277.01	57,101.45	
第十九年	5,287.32	878.54	4,408.79	61,510.23	
第二十年	5,465.93	915.86	4,550.07	66,060.30	
第二十一年	5,650.23	954.88	4,695.35	70,755.65	
第二十二年	5,783.35	992.53	4,790.82	75,546.47	
第二十三年	5,783.35	1,024.37	4,758.98	80,305.46	
第二十四年	5,787.08	1,058.00	4,729.08	85,034.54	

第二十五年	5,787.08	1,093.11	4,693.98	89,728.52	
第二十六年	5,791.19	1,130.19	4,661.00	94,389.53	
第二十七年	5,791.19	1,168.89	4,622.30	99,011.83	
第二十八年	5,795.71	1,209.78	4,585.94	103,597.76	
第二十九年	5,795.71	1,252.44	4,543.27	108,141.03	
第三十年	5,800.68	18,787.02	-12,986.33	95,154.70	
合计	136,138.78	40,984.08	95,154.70	95,154.70	

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三十年内，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	10,500.00	5,489.50	15,989.50		
第一年		37.65	37.65	0.00	
第二年		37.65	37.65	1,663.25	
第三年		37.65	37.65	2,638.56	
第四年		37.65	37.65	2,793.29	
第五年		37.65	37.65	2,957.02	
第六年		37.65	37.65	3,133.36	
第七年		37.65	37.65	3,207.37	
第八年		37.65	37.65	3,286.06	
第九年		37.65	37.65	3,366.96	

第十年		37.65	37.65	3,453.72	
第十一年		37.65	37.65	3,542.91	
第十二年		37.65	37.65	3,638.55	
第十三年		37.65	37.65	3,736.88	
第十四年		37.65	37.65	3,842.33	
第十五年		37.65	37.65	3,950.74	
第十六年		37.65	37.65	4,066.98	
第十七年		37.65	37.65	4,186.51	
第十八年		37.65	37.65	4,314.66	
第十九年		37.65	37.65	4,446.44	
第二十年		37.65	37.65	4,587.72	
第二十一年		37.65	37.65	4,733.00	
第二十二年		37.65	37.65	4,828.47	
第二十三年		37.65	37.65	4,796.63	
第二十四年		37.65	37.65	4,766.73	
第二十五年		37.65	37.65	4,731.63	
第二十六年		37.65	37.65	4,698.65	
第二十七年		37.65	37.65	4,659.95	
第二十八年		37.65	37.65	4,623.59	
第二十九年		37.65	37.65	4,580.92	
第三十年	1,500.00	37.65	1,537.65	4,540.82	
合计	12,000.00	6,619.00	18,619.00	113,773.70	
本息覆盖倍数	6.11				

（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	10,500.00	5,489.50	15,989.50		
第一年		37.65	37.65	0.00	
第二年		37.65	37.65	1,496.93	
第三年		37.65	37.65	2,374.70	
第四年		37.65	37.65	2,513.96	
第五年		37.65	37.65	2,661.32	
第六年		37.65	37.65	2,820.02	
第七年		37.65	37.65	2,886.63	
第八年		37.65	37.65	2,957.46	
第九年		37.65	37.65	3,030.27	
第十年		37.65	37.65	3,108.35	
第十一年		37.65	37.65	3,188.62	
第十二年		37.65	37.65	3,274.70	
第十三年		37.65	37.65	3,363.20	
第十四年		37.65	37.65	3,458.09	
第十五年		37.65	37.65	3,555.66	
第十六年		37.65	37.65	3,660.28	
第十七年		37.65	37.65	3,767.86	
第十八年		37.65	37.65	3,883.19	
第十九年		37.65	37.65	4,001.79	
第二十年		37.65	37.65	4,128.95	
第二十一年		37.65	37.65	4,259.70	
第二十二年		37.65	37.65	4,345.63	
第二十三年		37.65	37.65	4,316.97	
第二十四年		37.65	37.65	4,290.06	
第二十五年		37.65	37.65	4,258.47	

第二十六年		37.65	37.65	4,228.79	
第二十七年		37.65	37.65	4,193.96	
第二十八年		37.65	37.65	4,161.23	
第二十九年		37.65	37.65	4,122.83	
第三十年	1,500.00	37.65	1,537.65	4,086.73	
合计	12,000.00	6,619.00	18,619.00	102,396.33	
本息覆盖倍数	5.50				

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		
已融资	10,500.00	5,489.50	15,989.50		
第一年		37.65	37.65	0.00	
第二年		37.65	37.65	1,330.60	
第三年		37.65	37.65	2,110.85	
第四年		37.65	37.65	2,234.63	
第五年		37.65	37.65	2,365.62	
第六年		37.65	37.65	2,506.68	
第七年		37.65	37.65	2,565.90	
第八年		37.65	37.65	2,628.85	
第九年		37.65	37.65	2,693.57	
第十年		37.65	37.65	2,762.97	
第十一年		37.65	37.65	2,834.33	
第十二年		37.65	37.65	2,910.84	
第十三年		37.65	37.65	2,989.51	
第十四年		37.65	37.65	3,073.86	
第十五年		37.65	37.65	3,160.59	
第十六年		37.65	37.65	3,253.59	
第十七年		37.65	37.65	3,349.21	
第十八年		37.65	37.65	3,451.73	

第十九年		37.65	37.65	3,557.15	
第二十年		37.65	37.65	3,670.17	
第二十一年		37.65	37.65	3,786.40	
第二十二年		37.65	37.65	3,862.78	
第二十三年		37.65	37.65	3,837.31	
第二十四年		37.65	37.65	3,813.39	
第二十五年		37.65	37.65	3,785.30	
第二十六年		37.65	37.65	3,758.92	
第二十七年		37.65	37.65	3,727.96	
第二十八年		37.65	37.65	3,698.87	
第二十九年		37.65	37.65	3,664.74	
第三十年	1,500.00	37.65	1,537.65	3,632.65	
合计	12,000.00	6,619.00	18,619.00	91,018.96	
本息覆盖倍数	4.89				

综上所述，预计汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 4.89, 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 142 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。不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

汕尾红海湾经济开发区红楼周边公共服务设施工程，以前年度已安排专项债券资金 10,500.00 万元，其中：

2021 年 6 月已发行 2021 年广东省民生服务专项债券(六期) --2021 年广东省政府专项债券（四十三期）5,000.00 万元，发

行年限 15 年，实际利率 3.65%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；2021 年 10 月已发行 2021 年广东省政府专项债券（七十四期）2,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.61%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；

2022 年 5 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十一期）2,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.23%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；2022 年 6 月已发行 2022 年广东省政府专项债券（二十九期）1,000.00 万元，发行年限 15 年，实际利率 3.16%，每半年付息，第 15 年年末还本付息；2022 年 8 月通过 2022 年广东省政府专项债券（二十九期）调减 500.00 万元至汕尾市红海湾田壩红色山海情乡村振兴示范带建设项目。

2024 年 9 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（七十二期）300.00 万元，发行年限 20 年，实际利率 2.21%，每半年付息，第 20 年年末还本付息；2024 年 11 月通过 2024 年广东省政府专项债券（六十四期）汕尾市东部水质净化厂尾水排放管网建设工程调整 700.00 万元至本项目，发行年限 20 年，实际利率 2.39%，每半年付息，第 20 年年末还本付息。

2025 年计划安排专项债券资金 300.00 万元，其中：8 月拟发行 2025 年广东省政府专项债券（三十三期）100.00 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 200.00 万元。以后年度计划安排专项债券资金 1,200.00 万元。

假设融资利率 2.51%，每半年支付利息，期限为三十年，第三十年末偿还本金。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	5,000.00	5,000.00		3.65%	2,737.50	7,737.50
已融资	2,000.00	2,000.00		3.61%	1,083.00	3,083.00
已融资	2,000.00	2,000.00		3.23%	969.00	2,969.00
已融资	500.00	500.00		3.16%	237.00	737.00
已融资	300.00	300.00		2.21%	132.60	432.60
已融资	700.00	700.00		2.36%	330.40	1,030.40
第一年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第三年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第四年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第五年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第六年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第七年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第八年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第九年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十一年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十二年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十三年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十四年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十五年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十六年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十七年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第十八年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65

第十九年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十一年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十二年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十三年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十四年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十五年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十六年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十七年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十八年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第二十九年	1,500.00		1,500.00	2.51%	37.65	37.65
第三十年	1,500.00	1,500.00		2.51%	37.65	1,537.65
合计		12,000.00			6,619.00	18,619.00

(三) 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

广东汕尾红海湾经济开发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。

广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室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。

广东汕尾红海湾经济开发区党政办公室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。