

2025年广东省政府专项债券(三十二期)

潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承

项目募投报告

实施单位盖章：潮州市潮安区文祠镇人民政府
潮州市潮安区凤凰镇人民政府

主管部门盖章：潮州市潮安区文化广电旅游体育局

市(县、区)财政局盖章：潮安区财政局

2025年8月

目录

一、项目基本情况	- 3 -
(一) 项目所处区域财政经济情况	- 3 -
(一) 本地社会发展规划和行业相关规划	- 3 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	- 14 -
(一) 重要性分析	- 15 -
(二) 经济效益分析	- 15 -
(三) 社会效益分析	- 16 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	- 17 -
(一) 投资估算	- 17 -
(二) 筹措方案	- 18 -
(三) 项目实施安排	- 18 -
(四) 债券资金用途	- 19 -
四、项目收益与融资平衡情况	- 20 -
(一) 项目预期成本收益	- 20 -
(二) 融资收益平衡情况	- 22 -
(三) 总体评价	- 24 -
五、专项债券管理	- 24 -
(一) 债券资金概况	- 25 -
(二) 债券资金管理	- 25 -
(三) 职责分工	- 26 -
六、项目风险控制	- 27 -
(一) 潜在风险及控制措施	- 27 -
(二) 还款保障措施	- 28 -
七、其他需要说明事项	- 28 -

2025 年广东省政府专项债券（三十二期）
潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承项目募投报告

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

潮州市位于广东省最东端，东邻福建，西连揭阳，南接汕头，北通梅州，濒临南海，是广东的“东大门”。潮州市着力优化政治生态、经济生态、自然生态，建设良好的从政环境、营商环境、生活环境，奋力打造广东沿海经济带东部“桥头堡”、粤港澳大湾区重要拓展区、北部生态发展区联动区、潮文化精品城市。

2022-2024 年，潮州市分别实现一般公共预算收入 49.22 亿元、59.67 亿元和 64.19 亿元，政府性基金收入分别为 18.25 亿元、10.95 亿元和 30.26 亿元。

表 1 近三年潮州市财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1312.98	1356.59	1402.83
一般公共预算收入（亿元）	49.22	59.67	64.19
政府性基金收入（亿元）	18.25	10.95	30.26
其中：国有土地出让收入（亿元）	14.01	7.75	16.02
政府性基金支出（亿元）	47.51	53.81	75.71
其中：国有土地出让支出（亿元）	4.25	2.18	3.89

（一）本地社会发展规划和行业相关规划

今年政府工作的指导思想为以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会以及中央经济工作会议精神，深入学习贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，全面落实省委“1310”具体部署和省委十三届六次全会暨省委经济工作会议精神，按照市委十五届九次全会暨市委经济工作会议部署要求，深化市委“一大引领、三大战役、六大提升”工作安排，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，把潮州建设得更加繁荣美丽，奋力谱写中国式现代化潮州新篇章。

1. 围绕“统”字布好局，打造系统发力的善为政府。树牢“全市一盘棋”的整体思维、系统思维，突出“成体系”这一工作导向，紧紧围绕“三件大事”、“三大战役”、“双年行动”、“四个计划”等中心重点工作谋篇布局、排兵布阵，形成“目标引领、任务联动、高效协同”的整体化推进格局，以统筹的机制、统合的力量开启攻城拔寨新征程、奏响突破突围主旋律。

2. 围绕“实”字抓落地，打造谋实做实的善为政府。干才有现代化，不干半点马克思主义都没有！再美好的蓝图，落不了地

就是“海市蜃楼”。坚持将发展新质生产力、扩大有效益的投资、推进新型城镇化等重大部署，以及项目投资、空间拓展、招商引资、财税增收等重点工作转化为具体抓手、具体项目，按照项目化、清单化、责任化、节点化落实过程管控、推动虚功实做，并以经济工作“六大重点攻坚”、“十大攻坚克难重大任务”等推动落实见效，让老百姓看到实实在在的变化，拥有实实在在的获得感。

3. 围绕“改”字破堵点，打造锐意革新的善为政府。坚持“改革求变”，抓紧“对接政策”，贯彻落实中央 300 多项、省委 500 多项、市委 380 多项改革举措，精准对接“1+N”政策体系，聚力攻坚现代化产业体系建设、融入全国统一大市场、财税体制改革等重点改革，深度对接加力扩围实施“两新”政策、更大力度支持“两重”项目等重磅政策，配套实施产业倍增、质量立市、协同治税等“小切口、大纵深”改革，切实破解产业层级偏低、投资动能较弱、财政收入质量不高等发展瓶颈。

4. 围绕“活”字增动能，打造放开搞活的善为政府。坚持解放思想、开放发展，以做好“侨”的文章为引领，以承办国际潮团联谊年会为依托，千方百计凝侨心、聚侨力、引侨资，同步落实对口帮扶协作、产业有序转移等发展战略，纵深推进工商并举、“全员招商”等发展举措，持续激发开放合作新活力。进一步唱响“产业第一、企业为大”，学习借鉴福建晋江“四大创新”经

验做法，创新实施企业“C位”、“四到”、“四办”等暖企惠企机制，想方设法为市场主体减负赋能，深度激发创新创造强大动能。

5. 围绕“快”字提效能，打造紧抓快干的善为政府。落实见效，唯快不破，快字当头。坚持将“马上就办”作为基本准则、将“办就办好”作为评判标准，全面倡导“钉钉子”等实干作风，持续完善抓落实工作体系，大力实行项目专班、服务专员、微信专群等工作模式，总结推广维美德、万洋等项目快签约、快开工的经验做法，以真抓实干、快办快干把办事的效率提起来，让发展的节奏快起来。

（三）项目情况

表 2 潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承项目概况

项目名称	项目概况			项目总投资 (万元)	计划发行本期专项债券规模 (万元)	项目实施方
	四至范围	项目面积	项目类型			
潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承项目	位于潮州市潮安区文祠镇、凤凰镇	/	文化旅游	38,660.00	800	潮州市潮安区凤凰镇人民政府、潮州市潮安区文祠镇人民政府

1. 建设地点与建设范围

本项目位于潮州市潮安区文祠镇、凤凰镇。凤凰镇位于潮安区最北部，东与饶平县相邻，北与梅州市丰顺县相接，西与万峰林场、归湖镇接壤，南与文祠镇相依；文祠镇位于潮安区东北部山区，隶属广东省潮州市。东与饶平县交界，西和归湖镇接壤，南同湘桥区意溪镇毗邻，北与凤凰镇相连。

2. 建设内容

本项目包含潮州市潮安区凤凰镇挖掘畬族文化项目、潮安区凤凰镇下埔片生态茶园茶旅配套基础设施建设项目、南粤古驿道潮安区凤凰茶旅古道保护修复与活化利用项目、潮安区凤凰镇修复乡村古建筑项目、潮州市潮安区文祠镇民俗文化展示基地配套设施建设项目、潮州市潮安区文祠镇如意溪千亩智慧生态茶园茶旅配套基础设施建设项目、潮州市潮安区文祠镇李工坑畬族特色村寨综合建设项目（一期）共7个子项目。项目建设内容如下：

（1）潮州市潮安区凤凰镇挖掘畬族文化项目。

项目建设地址为广东省潮州市潮安区北部山区凤凰镇石古坪村，主要建设内容包括畬族文化游径配套服务设施改造（石古坪村入口整体优化提升1处、石古坪村游客集散点改造升级1处、畬族文化广场1个、旅游观光车换乘点2处）；畬族文化建筑修缮及空间打造（畬族文化传习院1处、畬族研学教室与展览1处、畬

族学院配套生活设施1处、畬族文化展示及相关设施配套1处、畬族文化户外展示区4处）；新增畬族文化信息展示系统等。

（2）潮安区凤凰镇下埔片生态茶园茶旅配套基础设施建设项目。

潮州市积极响应绿美广东生态建设，提出大力推进潮州市生态茶园改造建设。本项目以凤凰镇下埔片茶园为主体，包括凤凰溪两岸茶园用地，以打造集现代化生产、生态保护、科教研学于一体的高品质生态茶园为重点，设计范围红线面积约110.12公顷。凤凰溪以北茶园面积约67.82公顷；凤凰溪以南茶园面积约42.24公顷。主要建设内容包括生态茶园旅游基础设施建设工程、单丛茶和畬族茶文化体验设施工程、生态茶园数字自动化基础配套设施建设工程、茶园生态旅游环境综合提升工程。

（3）南粤古驿道潮安区凤凰茶旅古道保护修复与活化利用项目。

主要建设内容包括：①古驿道本体修缮3.3公里；②古驿道连接线建设9.38公里；③指引设施建设1项；④重要节点提升建设8个（文化节点2个、生态节点2个、古道沿线节点3个、古道文化展示节点1个）；⑤配套服务设施4个[工夫茶非遗文化传承室1个、文山书院1个（历史文化展厅）、传统民俗文化展览室1个、驿站1个]；⑥体验提质设施3项（文化宣传太阳能小广播1项、路灯与标

牌1项、防护设施与坐凳1项);⑦古道生态自然资源修复与优化4公顷,⑧室内陈列展览与室外提升(已有村史馆陈列展览150平方米、已有文化室陈列展览100平方米、正气堂陈列展览150平方米、驿站内部装饰1个、工夫茶非遗文化传承室1项、文山书院1项、传统民俗文化展览室1项、村史馆与正气堂室外提升改造400平方米)。

(4) 潮安区凤凰镇修复乡村古建筑项目。

本项目为凤凰镇康美村缵美楼文物修缮工程,占地面积约4543平方米,安全隐患消除及加固工程面积4200平方米,市级文物保护单位缵美楼本体建筑面积约4200平方米,室外配套改造工程2050平方米。改造范围包含市级文物保护单位缵美楼本体建筑的重点修缮、加固及局部复原工程以及室外道路、给排水、电气、茶园、池塘等改造工程。

(5) 潮州市潮安区文祠镇民俗文化展示基地配套设施建设项目。

项目占地面积约为128300m²,约合192.48亩。主要设置“遇见美好区”(主入口、邂逅花田、水塘),用地面积约为6600m²;“娱乐天地区”(梦幻爱情乐园、娱乐小岛、无动力游乐设施、爱情旋转木马),用地面积约为5300m²;“情投意合区”(连理桥、爱情栈道、爱情小栈、转角遇见你餐厅、在水一方台、帐篷

露营区、抱鲤雕塑、硕果田园科普空间、游客服务中心、情侣路、相守平台、爱情殿堂、缘定之门、幸福停靠站、婚庆服务中心+洗手间、520爱情路、1314爱情路），用地面积约为66300m²；“情意绵绵区”（灵犀平台、许愿树、爱情栈道），用地面积约为6700m²；“比翼双飞区”（伴侣竹林、七夕栈道、携手共进栈道），用地面积约为9700m²；“休戚与共区”（同心锁石桥、同舟共济小景、连理桥、情有独钟平台、水坝、同心栈道、心心相印农场），用地面积约为34000m²；及其他配套服务设施等。

（6）潮州市潮安区文祠镇如意溪千亩智慧生态茶园茶旅配套基础设施建设项目。

项目建设范围涉及坪坑村与如意溪村。其中：

①坪坑村拟建设内容为：服务驿站、房屋立面改造、网红木屋民宿、沿溪观光栈道、茶园观光栈道、节点打造、跌水节点打造、茶叶生产文化广场、智慧系统、沿线整治、智慧路灯、村道两侧提升、路灯安装等项目的建设；

②如意溪村拟建设内容为：禅茶综合体（山顶建筑物）、服务驿站、网红木屋民宿、房屋立面改造、沿溪观光栈道、茶园观光栈道、古驿道、茶叶生产文化广场、节点打造、村道提升、停车场、智慧系统、路灯安装、智慧路灯、标识系统等项目的建设。

（7）潮州市潮安区文祠镇李工坑畬族特色村寨综合建设项

目（一期）。

规划总占地面积6476m²，总建筑面积8756m²，沿山边地势呈下沉式设计共2层，室外畬族文化交流平台和文化活动广场面积约5829平方米，细分如下：

海峡两岸文化交流区和休闲商业区（地下1层，层高4.2米）：

①海峡两岸文化交流区建筑面积约180m²，设置为文化研学厅，可举行文化研学、讲座、沙龙论坛等主题会、报告等。②休闲商业区建筑面积约2100m²，其中公共休息区470m²，作品展示区540m²、美食体验区550m²、文化演艺区540m²，主要提供购物、娱乐、展销等服务功能。采用现代建筑工艺进行修建，运用畬族文化装饰元素，体现潮州李工坑本土建筑的特色。

畬族文化交流区、畬族文化展示区和畬药康养区（地下2层，层高4.5米）：①畬族文化交流区建筑面积约620m²，设置为文化大讲堂，可举行畬族文化研学会、交流会等大型文化主题类培训等。②畬族文化展示区建筑面积约为3456m²，主要提供畬族文化展示、畬族文化体验、畬族传统工艺展、畬族文化研学、沉浸式主题体验等功能。采用现代建筑工艺进行修建，运用畬族文化装饰元素，体现潮州李工坑本土建筑的特色。③畬药康养区建筑面积约为2400m²，其中康养区1160m²、配套服务区440m²、餐饮区800m²，主要提供休闲康养、畬药美食、畬医咨询、医疗

服务、畬药推拿 SPA 等服务功能，采用现代建筑工艺进行修建，运用畬族文化装饰元素，体现潮州李工坑本土

畬族文化交流平台和文化活动广场（露天平台）：①畬族文化交流平台。畬族文化交流平台面积约800m²，主要功能为畬族祭祀及畬族民众寻根的祭拜场地，同时作为相关文化剧的露天剧场舞台，科学合理运用现代材料和现代技术手法，展现畬族文化特色。②文化活动广场和畬族福道 文化活动广场面积5029m²，主要功能为畬族文化活动、三月三、招兵节、印象凤凰场景剧提供活动场地及休闲活动场地。广场布置4处“盘、蓝、雷、钟”姓氏主题节点，并设4条畬族福道，宽2米，高约5米，长度共280米，形成“盘、蓝、雷、钟”四处文化角，营造李工坑畬族村特有畬族文化广场。

（四）项目立项情况或实施依据

潮州市潮安区发展和改革局已对潮州市潮安区凤凰镇挖掘畬族文化项目可行性研究报告出具批复（安发改投审【2024】112号）、潮安区凤凰镇下埔片生态茶园茶旅配套基础设施建设项目可行性研究报告出具批复（安发改投审【2023】80号）、潮安区凤凰镇下埔片生态茶园茶旅配套基础设施建设项目可行性研究报告部分建设内容变更的批复（安发改投审【2025】23号）、对南粤古驿道潮安区凤凰茶旅古道保护修复与活化利用项目可行

性研究报告出具批复（安发改投审【2023】61号）、潮安区凤凰镇修复乡村古建筑项目可行性研究报告出具批复（安发改投审【2024】114号）、对潮州市潮安区文祠镇李工坑畬族特色村寨综合建设项目（一期）可行性研究报告部分建设内容变更出具批复（安发改投审【2025】10号），同意立项实施项目。

（五）责任主体

潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承项目的单位的主管单位为潮州市潮安区文化广电旅游体育局，实施单位为潮州市潮安区凤凰镇人民政府、潮州市潮安区文祠镇人民政府，资产持有单位为潮州市潮安区凤凰镇人民政府、潮州市潮安区文祠镇人民政府。

潮州市潮安区文化广电旅游体育局的工作职能主要是 研究拟订全区文化、广播电视、旅游、体育发展措施，起草相关规范性文件；统筹规划相关事业和产业发展，推进融合发展，指导监督安全生产工作，推进体制改革；指导规划人才队伍建设，培养高层次专业人才和管理人才，开发急需紧缺人才；管理全区性重大文化体育活动，统筹协调文化体育设施建设，负责文化旅游形象打造及宣传推广，促进产业对外合作和市场推广，推进全域旅游； 指导管理文艺事业，扶持优秀文艺作品，推动各门类艺术发展；负责公共文化、广播电视、旅游、体育事业发展，推

进公共服务体系建设和行业信息化建设，实施惠民工程，推进基本公共服务标准化、均等化；负责非物质文化遗产保护，推动其保护、传承、普及、弘扬和振兴； 统筹规划相关产业，组织实施文化和旅游资源普查、挖掘、保护和利用工作，促进产业融合发展等。

潮州市潮安区凤凰镇人民政府、潮州市潮安区文祠镇人民政府的工作职能主要是经济发展促进、村镇建设与管理、安全生产与监管、公共服务与民生保障等。

项目主管单位：潮州市潮安区文化广电旅游体育局

名称	潮州市潮安区文化广电旅游体育局
统一社会信用代码	11445103MB2D2426XG
住所	潮州市潮安区城区廉泉街4号
法定代表人	陈传荣
机构性质	机关
颁发日期及有效期	/

实施单位：潮州市潮安区凤凰镇人民政府

名称	潮州市潮安区凤凰镇人民政府
统一社会信用代码	114451030073387921
住所	潮州市潮安区凤凰镇华园大道
法定代表人	谢优东
机构性质	机关
颁发日期及有效期	/

实施单位：潮州市潮安区文祠镇人民政府

名称	潮州市潮安区文祠镇人民政府
统一社会信用代码	114451030073390317
住所	潮州市潮安区文祠镇文祠大道 128 号
法定代表人	苏锐杰
机构性质	机关
颁发日期及有效期	/

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

凤凰山茶旅走廊建设是贯彻落实中央、省、市工作部署的重要抓手，是打造乡村振兴示范带、引领全区乡村振兴工作走在全省前列的“主战场”。潮安区围绕“一年打基础、三年成规模、五年上水平”的工作目标，大力推进凤凰山规划建设，倾力打造凤凰文祠茶旅走廊，全面提升凤凰山人文带建设水平，辐射带动全区乡村振兴战略更加高效高质高速实施。

潮州畬族文化是中华民族文化的积淀，是传承民族文化的有效载体。切实保护好、传承好畬族文化，铸牢中华民族共同体意识，形成各民族共同参与少数民族文化遗产开发与利用工作的强大合力，为推进经济社会高质量发展、民族团结、社会和谐贡献力量。

（二）经济效益分析

旅游发展是旅游接待地同外界的交往增多，旅游目的地居民开阔了眼界，增长了知识，通过模仿和学习，人们的语言文字、行为举止、卫生习惯、经商意识都得到改善和提高。对少数民族地区提高人口素质，促进民族文化的保护和发展有积极作用。由于民族文化具有地域、历史和民族特色，往往成为少数民族地区旅游发展独特的商标与名片。通过良好的口碑效应，民族文化较快地在广大民众中造成深刻印象，为民族地区旅游业的发展做出了巨大贡献。

（三）社会效益分析

具有民族特色旅游业的发展对当地的发展和振兴注入了很多新鲜血液，促进了人民就业，提高了人民的生活水平。加大对民族文化旅游项目的扶持力度，加强旅游基础设施和服务设施等配套建设，对少数民族地区改善交通条件，优化民族旅游发展环境有着积极的作业；结合当地民族特色，提升旅游内容的文化内涵；推进民族文化与旅游深度融合发展，实现由以观光旅游为主的单一旅游方式向体验式、互动式旅游转变，通过民族文化的独特魅力助推全域旅游发展，提升少数民族文化旅游建设水平，使其成为地方经济发展新动能。

为深入学习贯彻习近平总书记视察广东、视察潮州重要讲话和重要指示精神，全面深入理解“乘势而上，起而行之，继续把

潮州建设好”的内涵要义，进一步细化路径、明确措施，以实际行动和成效增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，在更高起点上建设“沿海经济带上的特色精品城市”，朝着“把潮州建设得更加美丽”发展目标阔步迈进，推动美丽潮州建设进程的成势路径，落实高质量发展要求的有效举措，用扎实工作成效向总书记交出一份沉甸甸的“潮州答卷”。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

(一) 投资估算

本项目建设期 4 年，静态投资额 38,660.00 万元。

2025 年 8 月拟发行专项债券 800.00 万元，期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%进行测算。本项目从客观、谨慎角度出发，对拟发行债券 800.00 万元（15 年期）按 2.45%进行测算。据此估算总投资为 38,709.88 万元。

表 3 项目静态总投资表（单位：万元）

序号	项目名称	静态总投资
1	潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承项目	38,660.00

表 4 项目投资估算表（单位：万元）

序号	费用名称	合计
1	静态总投资	38,660.00

2	债券利息费用	49.00
3	债券发行和登记费用	0.88
4	债券还本付息服务费	-
合计	项目总投资	38,709.88

（二）筹措方案

1、市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资、资产无抵押。

2、地方政府债券资金筹措：2025 年 8 月拟发行专项债券 800.00 万元，期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%进行测算。本项目从客观、谨慎角度出发，对拟发行债券 800.00 万元（15 年期）按 2.45%进行测算。

3、非融资资金筹措：其他建设资金由财政统筹解决。

表 5 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资	已到位金额	市场化融资资金	已到位金额	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	38660	/	/	/	/	/	37860	/	/	/	800	/	/
2025 年	38660	/	/	/	/	/	37860	/	/	/	800	/	/

（三）项目实施安排

1、前期准备

潮州市潮安区发展和改革局已对潮州市潮安区凤凰镇挖掘畬族文化项目可行性研究报告出具批复（安发改投审【2024】112号）、潮安区凤凰镇下埔片生态茶园茶旅配套基础设施建设项目可行性研究报告出具批复（安发改投审【2023】80号）、潮安区凤凰镇下埔片生态茶园茶旅配套基础设施建设项目可行性研究报告部分建设内容变更的批复（安发改投审【2025】23号）、对南粤古驿道潮安区凤凰茶旅古道保护修复与活化利用项目可行性研究报告出具批复（安发改投审【2023】61号）、潮安区凤凰镇修复乡村古建筑项目可行性研究报告出具批复（安发改投审【2024】114号）、对潮州市潮安区文祠镇李工坑畬族特色村寨综合建设项目（一期）可行性研究报告部分建设内容变更出具批复（安发改投审【2025】10号），同意立项实施项目。

2、建设工期

本项目建设期4年，自2024年至2027年。

（四）债券资金用途

此次发行专项债券资金用于潮安北部山区畬族民俗非遗文化传承项目。具体包含潮州市潮安区凤凰镇挖掘畬族文化项目、潮安区凤凰镇下埔片生态茶园茶旅配套基础设施建设项目、南粤古驿道潮安区凤凰茶旅古道保护修复与活化利用项目、潮安区凤凰镇修复乡村古建筑项目、潮州市潮安区文祠镇民俗文化展示基

地配套设施建设项目、潮州市潮安区文祠镇如意溪千亩智慧生态茶园茶旅配套基础设施建设项目、潮州市潮安区文祠镇李工坑畬族特色村寨综合建设项目（一期）共 7 个子项目。

表 6 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	
38660	/	/	/	/	/	800	800	/	/	37860

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。

项目共有 7 个子项目，本次用“潮州市潮安区凤凰镇挖掘畬族文化项目”中的租金收入、门票收入及研学收入作为专项债券还本付息资金来源；另外对于财政项目补助收入等专用款项，不纳入专项债券还本付息资金来源。

（1）租金收入预测情况

根据项目的可研报告，景区设有多个购物点摊位出租给旅游纪念品摊主，每个摊位租金约 300 元/月，共 100 个摊位。摊位出租率为 90%，摊位租金每 3 年的涨价幅度为 5%。

（2）门票收入预测情况

根据项目的可研报告，园区内设收费门票，票值 5 元/人，预计每天游客为 1000 人，每年运营 365 天，则每年运营收入 182.50 万元，每 3 年的门票涨价幅度为 5%。

（3）研学收入预测情况

根据项目的可研报告，设有传习院及研学教室供游客游览学习畬族文化，按照每天接待游客 110 人，研学费用 50 元/人，运营 300 天/年，接待率为 90%，每 3 年的消费涨价幅度为 5%。

2、项目成本及相关税费。

项目成本包含管理人员工资、税金及管理费用等，其中：

（1）职工薪酬本项目预计新增运营管理及工作人员 10 人，人员工资按 60000 元/年进行计算，人员工资每 3 年增长 10%。

（2）税金：按收入的 3%计算；

（3）管理及其他费用按收入的 5%计算。

3、项目损益情况。

根据潮州金德会计师事务所预测数据，拟发行专项债还本付息最终年限为 2040 年，项目净收入收益为 4,649.53 万元。测算如下：

表 7 项目运营期净收益情况表（单位：万元）

明细	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
摊位租金收入	97.20	97.20	97.20	102.06	102.06	102.06	107.16
景点门票收入	182.50	182.50	182.50	191.63	191.63	191.63	201.21

研学收入	148.50	148.50	148.50	155.93	155.93	155.93	163.73
收入合计	428.20	428.20	428.20	449.62	449.62	449.62	472.10
管理人员工资	60.00	60.00	60.00	66.00	66.00	66.00	72.60
税金	12.85	12.85	12.85	13.49	13.49	13.49	14.16
运营费用及管理费用	21.41	21.41	21.41	22.48	22.48	22.48	23.61
成本合计	94.26	94.26	94.26	101.97	101.97	101.97	110.37
净结余	333.94	333.94	333.94	347.65	347.65	347.65	361.73

明细	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
摊位租金收入	107.16	107.16	112.52	112.52	112.52	118.15	1,374.97
景点门票收入	201.21	201.21	211.27	211.27	211.27	221.83	2,581.66
研学收入	163.73	163.73	171.92	171.92	171.92	180.52	2,100.76
收入合计	472.10	472.10	495.71	495.71	495.71	520.50	6,057.39
管理人员工资	72.60	72.60	79.86	79.86	79.86	87.85	923.23
税金	14.16	14.16	14.87	14.87	14.87	15.62	181.73
运营费用及管理费用	23.61	23.61	24.79	24.79	24.79	26.03	302.90
成本合计	110.37	110.37	119.52	119.52	119.52	129.50	1,407.86
净结余	361.73	361.73	376.19	376.19	376.19	391.00	4,649.53

表 8 项目净收入收益测算表（单位：万元）

项目	合计
1. 项目运营收入	6,057.39
2. 项目成本合计	1,407.86
3. 项目收益合计	4,649.53

（二）融资收益平衡情况

1、项目融资成本

本项目于 2025 年 8 月拟发行专项债券 800.00 万元，期限 15 年，参考广东省地方债 2024 年加权平均发行利率，即发行利率 2.45%进行测算。本项目从客观、谨慎角度出发，对拟发行债券 800.00 万元（15 年期）按 2.45%进行测算。测算如下：

表 9 项目融资还本付息计算情况表（单位：万元）

年度	期 初 融 资 余 额	本 期 还 款 金 额	期 末 还 款 金 额	融资利率	利息合计
2025	0		800	2.45%	9.8
2026	800		800	2.45%	19.6
2027	800		800	2.45%	19.6
2028	800		800	2.45%	19.6
2029	800		800	2.45%	19.6
2030	800		800	2.45%	19.6
2031	800		800	2.45%	19.6
2032	800		800	2.45%	19.6
2033	800		800	2.45%	19.6
2034	800		800	2.45%	19.6
2035	800		800	2.45%	19.6
2036	800		800	2.45%	19.6
2037	800		800	2.45%	19.6
2038	800		800	2.45%	19.6
2039	800		800	2.45%	19.6
2040	800	800	0	2.45%	9.8
合计		800			294
本息合计	1094				

2、收益与融资平衡

基于上述融资计划及相关假设，在债券期限内，本项目运营净收入能够覆盖债券本息和，本项目专项债券本息资金覆盖率分别为 4.25。项目收益对债券本息和的覆盖情况如下：

表 10 项目收益覆盖融资本息情况表（单位：万元）

项目	合计
1. 项目收益合计	4,649.53
2. 融资本息合计	1,094.00
3. 覆盖率=1/2	4.25

（三）总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流可作为还本付息的资金来源，在运营周期内收益对债券本息和的覆盖倍数为 4.25，有较好的抗风险能力，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

风险分析：

根据本项目预期收益和融资平衡的压力测试结果，当租金收入、门票收入及研学收入和债券利率等影响债券还本付息的因素

在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计租金收入、门票收入及研学收入对其拟使用的专项债券资金保障程度较高。但是，由于：门票收入、研学收入的实际实现情况受乡村旅游发展和不同时期经济景气程度影响，租金收入受不同时期经济景气程度影响，存在一定不确定性，建议考虑相关风险要素。如假设条件发生变化，进而导致相关收入未按预期实现因而不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。专项债券管理

（一）债券资金概况

2025年8月拟发行专项债券800.00万元，期限15年，参考广东省地方债2024年加权平均发行利率，即发行利率2.45%进行测算。本项目从客观、谨慎角度出发，对拟发行债券800.00万元（15年期）按2.45%进行测算。每半年付息一次，到期一次性还本。按照财政部管理的要求，此次专项债券纳入2025年度政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

1、在项目专项债券资金申请到位后，将严格按照国家关于专项债券资金核算和账户管理的要求执行，其中组合使用专项债

券和市场化融资的，实行分账管理。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。

2、根据项目收益专项债券余额和期限合理预计，还本付息资金列入年度预算安排。项目单位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。市财政部门制定项目收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理工作方案。

（三）职责分工

潮州市潮安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。

潮州市潮安区文化广电旅游体育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使用进度。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。

潮州市潮安区凤凰镇人民政府、潮州市潮安区文祠镇人民政府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使用进度。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。

针对上述风险采取控制措施如下：

1. 落实施工规划明确施工责任，确保工程进度按计划如期实施，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，杜绝质量问题影响工程进度；

2. 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，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. 加强资金管理，对债券资金流向做全流程监督，确保债券资金用于项目建设，项目收益及时足额缴入国库并用于偿债本息。

（二）还款保障措施

本项目主管部门和项目单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动之间基础设施项目早见成效。

潮州市政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，潮州市财政部门将按照约定逐级将项目对应的政府性基金收入、专项收入在付息日/还本日前将应还利息/本金转至财政厅指定账户足额缴入国库，由省财政厅按照合同的约定即使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优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政厅缴纳专项债券还本付息资金的，省财政厅采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无。