

**2026 年广东省政府专项债券（四十一期）
肇庆市鼎湖区“夜经济”特色风情街
综合开发项目募投报告**

实施单位盖章：肇庆市鼎湖区代建项目管理中心



主管部门盖章：肇庆市鼎湖区住房和城乡建设局



市（县、区）财政局盖章：肇庆市鼎湖区财政局



2026 年 9 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) 责任主体	3
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	4
(一) 重要性分析:	7
(二) 经济效益分析:	7
(三) 社会效益分析:	7
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	8
(一) 投资估算	8
(二) 筹措方案	10
(三) 项目实施安排	13
(四) 债券资金用途	13
四、项目收益与融资平衡情况	14
(一) 项目预期成本收益	14
1. 项目收入测算	14
2. 项目成本及相关税费	16
3. 项目损益情况	18
(二) 融资收益平衡情况	19
(三) 总体评价	22
五、专项债券管理	24
(一) 债券资金概况	24
(二) 债券资金管理	27
(三) 职责分工	29
六、项目风险控制	30
(一) 潜在风险及控制措施	30
(二) 还款保障措施	36
七、其他需要说明事项	37

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

肇庆市鼎湖区，隶属广东省肇庆市，辖区面积 596 平方公里，地处广东省中部偏西，东邻佛山市三水区，南靠高要区，西与端州区接壤，北接四会市，陆路距广州 70 公里，水路距香港 120 海里，交通区位优势突出，已形成了“四条高速、两条高铁、一条城际轨道、一条黄金水道、一个内河港口”的综合立体交通网络体系，率先融入广州半小时工作生活圈。2023-2025 年，鼎湖区分别实现一般公共预算收入 10.74 亿元、10.94 亿元和 11.91 亿元，政府性基金收入分别为 3.91 亿元、8.27 亿元和 11.6 亿元，财政收入保持在合理水平。

近三年鼎湖区财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	163.97	171.43	179.84
一般公共预算收入（亿元）	10.74	10.94	11.91
政府性基金收入（亿元）	3.91	8.27	11.6
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.62	7.57	11.38
政府性基金支出（亿元）	10.54	10.36	20.64
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.58	6.11	9.57

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

为推动流通创新发展，优化消费环境，促进商业繁荣，激发国内消费潜力，更好满足人民群众消费需求，促进国民经济持续

健康发展，活跃夜间商业和市场，发展“夜经济”可以满足人们对于更高层次的夜间消费需求，又可以成为城市经济增长的重要引擎之一。正因鼎湖山景区新晋成为 5A 景区，应重视“夜经济”，将夜间旅游发展成为游客感知当地文化、体验当地生活方式的另一重要渠道，将“夜经济”纳入城市经济增长的重要引擎之一。

“夜经济”的发展不仅与城市的商业生态与经济发展水平相关，也与提供城市公共服务的部门有关，相关部门应完善配套基础设施，且出台有相关政策文件对“夜经济”予以支持。

（三）项目情况

项目位于鼎湖区中心城区，将广海路、鼎盛路、同兴路、创业路打造成为环鼎湖山“夜经济”特色风情街及文化旅游休闲带，主要建设景区连接线道路及其基础配套设施工程，改造景区连接线道路沿线及周边建设特色餐饮街区、休闲夜市和特色民宿的配套设施。

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

1. 2020 年 7 月 14 日肇庆市鼎湖区发展和改革局《关于变更鼎湖山“夜经济”特色风情街综合开发项目名称的复函》（肇鼎发改投资函[2020]56 号）；

2. 2020 年 3 月 26 日肇庆市鼎湖区发展和改革局《关于环鼎湖山“夜经济”特色风情街综合开发项目可研究性报告的批复》（肇鼎发改投资[2020]44 号）；

3. 2020 年 3 月 11 日肇庆市自然资源局鼎湖分局《关于出具环鼎湖山“夜经济”特色风情街综合开发项目建设用地及规划意见的回复》；

4. 2020 年 3 月 6 日肇庆市生态环境局鼎湖分局关于《关于征询环鼎湖山“夜经济”特色风情街综合开发项目可研方案环保意见的函》的复函；

5. 2020 年 3 月 24 日肇庆市鼎湖区人民政府办公室《区政府常务会议纪要》（[2020]5 号）；

6. 2020 年 4 月 24 日取得中共肇庆市鼎湖区委机构编制委员会办公室《关于肇庆市鼎湖区建设项目办公室更名的文件》（肇鼎机编办[2020]11 号）。

（五）责任主体

1. 本项目实施单位、资产持有单位均为肇庆市鼎湖区代建项目管理中心，机构详细信息如下表：

名称	肇庆市鼎湖区代建项目管理中心
统一社会信用代码	1244120374367185XR
机构地址	肇庆市鼎湖区坑口民乐大道住建局大院
负责人	赖维浩
机构性质	事业单位

工作职能	负责城区大型基础设施、公用设施、重点工程建设项目实施及竣工验收工作；依照法律法规组织开展代建设单位的相关代建工作。
------	---

2. 本项目主管部门为：肇庆市鼎湖区住房和城乡建设局

工作职能为：1) 贯彻落实党中央、省委、市委、区委关于住房和城乡建设的方针政策和决策部署，在履行职责过程中坚持和加强党对住房和城乡建设工作的集中统一领导。

2) 组织起草、拟订有关住房和城乡建设地方性的规范性文件，拟订有关管理规定并组织实施。对城乡建设、工程建设、建筑业、房地产业进行行业管理。

3) 承担推进住房改革与发展和保障城镇低收入家庭住房的责任。指导全区城镇住房制度改革工作，会同有关部门做好区级财政住房保障资金计划并监督各地组织实施。

4) 贯彻执行国家、省、市有关房地产市场工作的方针、政策和法律法规，提出住房和房地产市场的发展规划；牵头会同有关部门规范房地产市场秩序，负责监督管理房地产开发企业及房地产中介机构；负责指导规范全区房屋交易与产权管理工作（含楼盘表管理、新建商品房预售、销售管理、房屋租赁管理、房屋面积管理以及管理信息平台建设等）；指导全区物业服务行业管理工作；负责监督和指导全区的国有土地上房屋征收与补偿工作。

5) 承担指导村镇建设的责任。指导农村生活垃圾收集、转运和处置体系建立；指导村镇建设和农村住房建设；指导农村削坡建房风险排查和整治；配合小城镇和村庄人居环境的改善工作。

6) 负责城区供水行业管理，监督检查供水安全；拟定城市节约用水政策，指导和监督节约用水工作；负责城区排水、城镇生活污水处理行业管理，指导城镇排水管网的建设、运行和维修养护；负责牵头指导、推进和监督检查建成区黑臭水体整治工作；编制城区供水、排水应急预案，牵头组织相关应急工作。

7) 监督管理建筑市场，规范建筑市场各方主体行为。指导全区工程建设、建筑业的行业改革发展；指导和监督管理建筑市场准入、工程建设招标投标、建设工程监理，建设工程造价工作；拟订工程建设招标投标、建设工程施工、建设工程监理、建设工程造价管理和相关社会中介组织管理的规定并监督实施；贯彻执行国家、省和市建设工程定额及技术标准、规范、规程等；监督指导各类工程建设标准定额、技术标准、规范的实施。

8) 承担建筑工程质量安全监管的责任。负责全区建筑工程质量和安全生产工作的指导和监督检查，指导编制建筑工程质量安全事故应急救援预案，组织或参与重大建筑工程质量安全事故调查和处理；负责房屋安全鉴定、修缮、白蚁防治的监督和管理。

9) 负责推进工程勘察设计业的改革发展。负责全区建设工程勘察、设计活动的监督管理；负责全区大中型建设工程初步设

计审查；负责对施工图审查工作实施监督管理；贯彻执行各类房屋建筑及其附属设施、城市市政设施等建设工程抗震设计规范；会同文物主管部门负责全区历史文化名城（镇、村）的保护和监督管理工作。

10) 负责推进装配式建筑、建筑节能减排和行业科技发展。负责组织建设科技项目研究开发，指导建设科技成果转化推广；指导开展墙体材料革新、发展散装水泥和商品混凝土的管理工作；落实行业注册执业资格管理的有关工作；指导行业协会相关业务工作。

11) 负责全区建设工程消防设计审查、验收和备案工作。

12) 组织管理人防（民防）工程建设，监督人防工程建设质量，负责编制城市地下空间开发利用发展规划，建设落实人民防空要求的监督检查和人防工程的建设和维护，监督实施人防工程防护标准和质量标准。

13) 开展住房和城乡建设方面的对外经济技术交流与合作。

14) 完成区委、区政府、区国防动员委员会和市住建局交办的其他任务。

肇庆市鼎湖区“夜经济”特色风情街综合开发项目建设完成形成资产后，肇庆市鼎湖区代建项目管理中心为资产的责任部门，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：

本项目以特色风情街、广场、道路、园林绿化等城市基础设施为载体，既满足人们对于更高层次的夜间消费需求，又是激发国内消费潜力，促进国民经济持续健康发展的需要，是进一步完善提升旅游基础配套设施，是与肇庆星湖旅游景区同步提升，是创建国家 5A 级景区的需要，是提升景区品牌形象的需要，是肇庆市旅游业发展的需要，是满足省内外游客需求，为游客提供标准化服务的需要，是加强城市生态园林建设的需要。既全面落实集约、智能、绿色、低碳等生态文明理念，又提高城市基础设施建设工业化水平，优化节能建筑、绿色建筑发展环境，建立相关标准体系和规范，促进节能减排和污染防治，提升城市生态环境质量，具有十分重要现实化的意义。

（二）经济效益分析：

建设“夜经济”特色风情街的商业配置，可刺激游客和人们增加消费，预测仅夜间经济可增加约 10 亿元/年的营业额，直接增加鼎湖旅游业收入，并增加财政收入，除产生企业层次的直接经济效益外，所产生的间接经济效益更大，且难以定量估算。再从增加旅游环境容量方面来讲，通过旅游接待中心建设，又可以提高旅游面积，通过合理的疏通分流都将增加环境人数容量。

项目实施有利于推动肇庆市旅游业发展，增加旅游、饮食、工艺品等相关产业经济收入，对于活跃地方经济、改善当地投资

环境也有积极的意义。因此，项目实施对于推动肇庆市经济建设，提升旅游产业发展水平，实现经济的可持续发展具有明显作用。

（三）社会效益分析：

1. 满足人们对于更高层次的夜间消费需求

本项目“夜经济”特色风情街既满足人们对于更高层次的夜间消费需求，又为游客提供感知当地文化、体验当地生活方式的另一重要渠道。

2. 增加游客满意度

本项目功能上集建筑观光、文化体验、市民服务、景点引导、游客集散于一体，以独特的艺术性和文化内涵，吸引广大游客驻足留念，增加游客对鼎湖山景区的满意度。

3. 改善当地居民生活条件

建设广场、特色风情街、停车场等基础设施的建设，既为外地游客提供游玩观赏合一的场所，又可改善周边居民居住生活条件，减少安全隐患，方便居民的出行。因此，项目建设能切实改善当地居民生活条件。

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、建设部关于印发建设项目经济评价方法与参数的通知（第三版）》（发改投资【2006】325号）；

(2) 国家和地方发布的有关工程建设其它费计费标准及要求;

(3) 本项目的估算大部分为采用技术经济指标估算, 估算的依据为肇庆市类似工程的承包单价和实际市场价进行;

(4) 工程监理费: 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格【2007】670号)文计列;

(5) 可行性研究报告编制费: 按计价格【1999】1283号、粤价[2000]8号文计列;

(6) 勘察设计费: 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格【2002】10号文);

(7) 施工图审查费: 《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)计取;

(8) 预备费包括基本预备费和涨价预备费两部分;

<1>基本预备费参照(建标【2007】164号)有关规定, 按工程实际情况, 取费率为8%。

<2>价差预备费根据有关规定取0。

(9) 其他费用按相关规定计取。

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	69,032.75
2	工程建筑其他费用	9,670.95
3	预备费	6,296.30
项目总投资		85,000.00

(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：

1) 存量债券资金列式

肇庆市鼎湖区“夜经济”特色风情街综合开发项目，以前年度已安排专项债券资金共计 28,657.00 万元，对应各笔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 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（五期） ——2020 年广东省政府专项债券（七十期）	20 年	3.82%	每半年支付利息，到期还本	13,000.00
2	2021 年 4 月	2021 年广东省民生服务专项债券（三期） ——2021 年广东省政府专项债券（十七期）	20 年	3.89%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00

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)
3	2021 年 6 月	2021 年广东省民生服务专项债券（七期） ——2021 年广东省政府专项债券（四十四期）	20 年	3.77%	每半年支付利息，到期还本	6,750.00
4	2021 年 8 月	2021 年广东省政府专项债券（六十五期）	20 年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
5	2021 年 11 月	2021 年广东省政府专项债券（八十五期）	20 年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	4,250.00
6	2025 年 8 月	2025 年广东省政府专项债券（三十二期）	15 年	2.24%	每半年支付利息，到期还本	157.00
合计						28,657.00

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 4,700.00 万元；

9 月发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）2,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元，发行期限七年，每年支付利息，第七年末偿还本金），待后续安排专项债券资金 2,700.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 18,300.00 万元。

3. 非融资资金筹措：

本项目财政性资金 33,343.00 万元。

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		
					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	85,000.00	28,657.00					33,343.00				2,000.00	28,657.00	21,000.00
2020 年	13,000.00	13,000.00										13,000.00	
2021 年	15,500.00	15,500.00										15,500.00	
2025 年	157.00	157.00										157.00	
2026 年	4,700.00										2,000.00		2,700.00
以后年 度	51,643.00						33,343.00						18,300.00

（三）项目实施安排

肇庆市鼎湖区“夜经济”特色风情街综合开发项目位于肇庆市鼎湖区城区，总投资 85000 万元。

项目于 2020 年 3 月 6 日取得肇庆市生态环境局鼎湖分局关于《关于征询环鼎湖山“夜经济”特色风情街综合开发项目可研方案环保意见的函》的复函、项目于 2020 年 3 月 11 日取得肇庆市自然资源局鼎湖分局《关于出具环鼎湖山“夜经济”特色风情街综合开发项目建设用地及规划意见》的回复、项目于 2020 年 3 月 26 日取得肇庆市鼎湖区发展和改革局《关于环鼎湖山“夜经济”特色风情街综合开发项目可行性研究报告的批复》（肇鼎发改投资〔2020〕44 号）、项目于 2020 年 7 月 14 日取得肇庆市鼎湖区发展和改革局《关于变更环鼎湖山“夜经济”特色风情街综合开发项目名称的复函》（肇鼎发改投资〔2020〕56 号）。

该项目于 2020 年 11 月开工建设，目前一期工程已完工结算。二期正在进行结算。计划项目运营日期 2027 年 1 月。

本次专项债券用于工程结算款。

（四）债券资金用途

本次发行的专项债主要用于支付工程费用。

专项债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
工程费用	2,000.00

合计	2,000.00
----	----------

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

根据肇庆市鼎湖区住房和城乡建设局提供的项目实施意见汇总稿可知，该项目建成正式运营后主要收入包括特色风情街商铺租金、游客服务中心停车收入、入口广场停车收入、广告位租金和门票收入。

以下收入每五年增长 5%。

(1) 特色风情街商铺租金

建筑面积 12000 平方米，平均租金单价为 35.00 元/(平方米·月)，年租金收入为 972.00 万元

(2) 游客服务中心停车收入

游客服务中心室外停车位 500 个，每天停车收费 10 元/次。预测停车位使用约 16.5 万次/年（其中：①正常休息日约 100 日/年，预测 10 万次/年；②节假日期间游客量大增，共 35 日/年，预测节假日停车位使用约 6.50 万次/年）。正常年运营停车场收入 99.04 万元/年。

(3) 入口广场停车收入

入口广场停车位 1000 个，每天停车收费 5 元/次，预测停车位使用约 17.6 万次/年，停车场收入 105.55 万元/年。

(4) 广告位租金

在特色风情街、入口广场规划广告位合计约 150 个，租金单价 865.00 元/（个·月），正常年运营广告位租金 156 万元/年。

(5) 门票收入

鼎湖区“夜经济”特色风情街综合开发项目运营后，预计第一年游览人数 135 万人，人平均收费 80.00 元。

收入测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	特色风情街 商铺租金	游客服务中 心停车收入	入口广场停 车收入	广告位租金	门票收入	合计
第一年						0.00
第二年	972.00	99.04	105.55	156.06	10,800.00	12,132.65
第三年	972.00	99.04	105.55	156.06	10,800.00	12,132.65
第四年	972.00	99.04	105.55	156.06	10,800.00	12,132.65
第五年	972.00	99.04	105.55	156.06	10,800.00	12,132.65
第六年	972.00	99.04	105.55	156.06	10,800.00	12,132.65
第七年	1,020.60	103.99	110.83	163.86	11,340.00	12,739.28
第八年	1,020.60	103.99	110.83	163.86	11,340.00	12,739.28
第九年	1,020.60	103.99	110.83	163.86	11,340.00	12,739.28
第十年	1,020.60	103.99	110.83	163.86	11,340.00	12,739.28
第十一年	1,020.60	103.99	110.83	163.86	11,340.00	12,739.28
第十二年	1,071.63	109.19	116.37	172.06	11,907.00	13,376.25
第十三年	1,071.63	109.19	116.37	172.06	11,907.00	13,376.25
第十四年	1,071.63	109.19	116.37	172.06	11,907.00	13,376.25
第十五年	1,071.63	109.19	116.37	172.06	11,907.00	13,376.25
第十六年	1,071.63	109.19	116.37	172.06	11,907.00	13,376.25
第十七年	1,125.21	114.65	122.19	180.66	12,502.35	14,045.06
第十八年	1,125.21	114.65	122.19	180.66	12,502.35	14,045.06
第十九年	1,125.21	114.65	122.19	180.66	12,502.35	14,045.06
第二十年	1,125.21	114.65	122.19	180.66	12,502.35	14,045.06

年度	特色风情街 商铺租金	游客服务中 心停车收入	入口广场停 车收入	广告位租金	门票收入	合计
合计	19,822.00	2,019.72	2,152.48	3,182.53	220,244.40	247,421.14

2. 项目成本及相关税费

根据肇庆市鼎湖区住房和城乡建设局提供的项目实施意见汇总稿可知，该项目建成正式运营后主要支出包括工资及福利费、水电费、修理费、其他费用。

以下成本费用每 5 年上涨 5%。

（1）工资及福利费

项目运营后设置管理及安保人员共 26 人，工资福利平均按 4,500.00 元/月，项目开始运营后第 1 年支出为 140.40 万/年。

（2）水电费

水电费按 4.4 万元/年估算。

（3）修理费

修理费按 82.57 万元/年估算。

（4）其他费用

不可预见等其他费用按 242.65 万元/年估算。

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、房产税等，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，房产税按出租收入的 12%，印花税按应税收入 1‰缴纳。

成本测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	工资及福利费	水电费	修理费	其他费用	税费	合计
第一年						0.00
第二年	140.40	4.40	82.57	242.65	118.42	588.44
第三年	140.40	4.40	82.57	242.65	118.42	588.44
第四年	140.40	4.40	82.57	242.65	118.42	588.44
第五年	140.40	4.40	82.57	242.65	118.42	588.44

年度	工资及福利费	水电费	修理费	其他费用	税费	合计
第六年	140.40	4.40	82.57	242.65	118.42	588.44
第七年	147.42	4.62	86.70	254.78	124.35	617.87
第八年	147.42	4.62	86.70	254.78	124.35	617.87
第九年	147.42	4.62	86.70	254.78	124.35	617.87
第十年	147.42	4.62	86.70	254.78	124.35	617.87
第十一年	147.42	4.62	86.70	254.78	225.88	719.40
第十二年	154.79	4.85	91.03	267.52	986.98	1,505.17
第十三年	154.79	4.85	91.03	267.52	986.98	1,505.17
第十四年	154.79	4.85	91.03	267.52	986.98	1,505.17
第十五年	154.79	4.85	91.03	267.52	986.98	1,505.17
第十六年	154.79	4.85	91.03	267.52	986.98	1,505.17
第十七年	162.53	5.09	95.59	280.90	1,036.33	1,580.44
第十八年	162.53	5.09	95.59	280.90	1,036.33	1,580.44
第十九年	162.53	5.09	95.59	280.90	1,036.33	1,580.44
第二十年	162.53	5.09	95.59	280.90	1,036.33	1,580.44
合计	2,863.17	89.71	1,683.86	4,948.35	10,395.60	19,980.69

3. 项目损益情况

根据上述测算，肇庆市鼎湖区“夜经济”特色风情街综合开发项目在债券存续期内的项目营运收益为 227,440.45 万元。

金额单位:人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第一年	0.00	0.00	0.00
第二年	12,132.65	588.44	11,544.21
第三年	12,132.65	588.44	11,544.21
第四年	12,132.65	588.44	11,544.21

年度	项目运营收入	项目运营成本支出	项目净收益
第五年	12,132.65	588.44	11,544.21
第六年	12,132.65	588.44	11,544.21
第七年	12,739.28	617.87	12,121.41
第八年	12,739.28	617.87	12,121.41
第九年	12,739.28	617.87	12,121.41
第十年	12,739.28	617.87	12,121.41
第十一年	12,739.28	719.40	12,019.88
第十二年	13,376.25	1,505.17	11,871.08
第十三年	13,376.25	1,505.17	11,871.08
第十四年	13,376.25	1,505.17	11,871.08
第十五年	13,376.25	1,505.17	11,871.08
第十六年	13,376.25	1,505.17	11,871.08
第十七年	14,045.06	1,580.44	12,464.62
第十八年	14,045.06	1,580.44	12,464.62
第十九年	14,045.06	1,580.44	12,464.62
第二十年	14,045.06	1,580.44	12,464.62
合计	247,421.14	19,980.69	227,440.45

（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
	运营收入	年度付本息	年度运营成本支出		
第一年	0.00	575.00	0.00	-575.00	-575.00
第二年	12,132.65	575.00	588.44	10,969.21	10,394.21
第三年	12,132.65	575.00	588.44	10,969.21	21,363.41
第四年	12,132.65	575.00	588.44	10,969.21	32,332.62
第五年	12,132.65	575.00	588.44	10,969.21	43,301.82
第六年	12,132.65	575.00	588.44	10,969.21	54,271.03
第七年	12,739.28	2,575.00	617.87	9,546.41	63,817.44
第八年	12,739.28	525.00	617.87	11,596.41	75,413.86
第九年	12,739.28	525.00	617.87	11,596.41	87,010.27
第十年	12,739.28	525.00	617.87	11,596.41	98,606.68
第十一年	12,739.28	525.00	719.40	11,494.88	110,101.57
第十二年	13,376.25	525.00	1,505.17	11,346.08	121,447.65
第十三年	13,376.25	525.00	1,505.17	11,346.08	132,793.72
第十四年	13,376.25	525.00	1,505.17	11,346.08	144,139.80
第十五年	13,376.25	525.00	1,505.17	11,346.08	155,485.88
第十六年	13,376.25	525.00	1,505.17	11,346.08	166,831.96
第十七年	14,045.06	525.00	1,580.44	11,939.62	178,771.58
第十八年	14,045.06	525.00	1,580.44	11,939.62	190,711.20
第十九年	14,045.06	525.00	1,580.44	11,939.62	202,650.82
第二十年	14,045.06	71,425.75	1,580.44	-58,961.13	143,689.69
合计	247,421.14	83,750.75	19,980.69	143,689.69	143,689.69

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	28,657.00	21,243.75	49,900.75		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		575.00	575.00	0.00	
第二年		575.00	575.00	11,544.21	
第三年		575.00	575.00	11,544.21	
第四年		575.00	575.00	11,544.21	
第五年		575.00	575.00	11,544.21	
第六年		575.00	575.00	11,544.21	
第七年	2,000.00	575.00	2,575.00	12,121.41	
第八年		525.00	525.00	12,121.41	
第九年		525.00	525.00	12,121.41	
第十年		525.00	525.00	12,121.41	
第十一年		525.00	525.00	12,019.88	
第十二年		525.00	525.00	11,871.08	
第十三年		525.00	525.00	11,871.08	
第十四年		525.00	525.00	11,871.08	
第十五年		525.00	525.00	11,871.08	
第十六年		525.00	525.00	11,871.08	
第十七年		525.00	525.00	12,464.62	

第十八年		525.00	525.00	12,464.62	
第十九年		525.00	525.00	12,464.62	
第二十年	21,000.00	525.00	21,525.00	12,464.62	
合计	51,657.00	32,093.75	83,750.75	227,440.45	
本息覆盖倍数	2.72				

（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	28,657.00	21,243.75	49,900.75		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		575.00	575.00	0.00	
第二年		575.00	575.00	10,389.78	
第三年		575.00	575.00	10,389.78	
第四年		575.00	575.00	10,389.78	
第五年		575.00	575.00	10,389.78	

第六年		575.00	575.00	10,389.78	
第七年	2,000.00	575.00	2,575.00	10,909.27	
第八年		525.00	525.00	10,909.27	
第九年		525.00	525.00	10,909.27	
第十年		525.00	525.00	10,909.27	
第十一年		525.00	525.00	10,817.90	
第十二年		525.00	525.00	10,683.97	
第十三年		525.00	525.00	10,683.97	
第十四年		525.00	525.00	10,683.97	
第十五年		525.00	525.00	10,683.97	
第十六年		525.00	525.00	10,683.97	
第十七年		525.00	525.00	11,218.16	
第十八年		525.00	525.00	11,218.16	
第十九年		525.00	525.00	11,218.16	
第二十年	21,000.00	525.00	21,525.00	11,218.16	
合计	51,657.00	32,093.75	83,750.75	204,696.40	
本息覆盖倍数	2.44				

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	28,657.00	21,243.75	49,900.75		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		575.00	575.00	0.00	
第二年		575.00	575.00	9,235.36	
第三年		575.00	575.00	9,235.36	
第四年		575.00	575.00	9,235.36	
第五年		575.00	575.00	9,235.36	
第六年		575.00	575.00	9,235.36	
第七年	2,000.00	575.00	2,575.00	9,697.13	
第八年		525.00	525.00	9,697.13	
第九年		525.00	525.00	9,697.13	
第十年		525.00	525.00	9,697.13	
第十一年		525.00	525.00	9,615.91	
第十二年		525.00	525.00	9,496.86	
第十三年		525.00	525.00	9,496.86	
第十四年		525.00	525.00	9,496.86	
第十五年		525.00	525.00	9,496.86	
第十六年		525.00	525.00	9,496.86	
第十七年		525.00	525.00	9,971.70	
第十八年		525.00	525.00	9,971.70	
第十九年		525.00	525.00	9,971.70	
第二十年	21,000.00	525.00	21,525.00	9,971.70	
合计	51,657.00	32,093.75	83,750.75	181,952.36	
本息覆盖倍数	2.17				

综上所述，预计肇庆市鼎湖区“夜经济”特色风情街综合开发项目预期项目收益对融资成本覆盖倍数均大于或等于 2.17，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

肇庆市鼎湖区“夜经济”特色风情街综合开发项目，以前年度已安排专项债券资金共计 28,657.00 万元，对应各笔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 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（五期） --2020 年广东省政府专项债券（七十期）	20 年	3.82%	每半年支付利息，到期还本	13,000.00
2	2021 年 4 月	2021 年广东省民生服务专项债券（三期） --2021 年广东省政府专项债券（十七期）	20 年	3.89%	每半年支付利息，到期还本	1,500.00
3	2021 年 6 月	2021 年广东省民生服务专项债券（七期） --2021 年广东省政府专项债券（四十四期）	20 年	3.77%	每半年支付利息，到期还本	6,750.00
4	2021 年 8 月	2021 年广东省政府专项债券（六十五期）	20 年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	3,000.00
5	2021 年 11 月	2021 年广东省政府专项债券（八十五期）	20 年	3.45%	每半年支付利息，到期还本	4,250.00
6	2025 年 8 月	2025 年广东省政府专项债券（三十二期）	15 年	2.24%	每半年支付利息，到期还本	157.00

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)
合计						28,657.00

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 4,700.00 万元；

9 月发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）2,000.00 万元（用于项目资本金 0.00 万元，发行期限七年，每年支付利息，第七年末偿还本金），待后续安排专项债券资金 2,700.00 万元；

以后年度计划安排专项债券资金 18,300.00 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，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。

项目还本付息测算汇总表

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	13,000.00	13,000.00		3.82%	9,932.00	22,932.00
已融资	1,500.00	1,500.00		3.89%	1,167.00	2,667.00
已融资	6,750.00	6,750.00		3.77%	5,089.50	11,839.50
已融资	3,000.00	3,000.00		3.45%	2,070.00	5,070.00
已融资	4,250.00	4,250.00		3.45%	2,932.50	7,182.50

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	157.00	157.00		2.24%	52.75	209.75
第一年	23,000.00		23,000.00	2.50%	575.00	575.00
第二年	23,000.00		23,000.00	2.50%	575.00	575.00
第三年	23,000.00		23,000.00	2.50%	575.00	575.00
第四年	23,000.00		23,000.00	2.50%	575.00	575.00
第五年	23,000.00		23,000.00	2.50%	575.00	575.00
第六年	23,000.00		23,000.00	2.50%	575.00	575.00
第七年	23,000.00	2,000.00	21,000.00	2.50%	575.00	2,575.00
第八年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第九年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十一年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十二年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十三年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十四年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十五年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十六年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十七年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十八年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第十九年	21,000.00		21,000.00	2.50%	525.00	525.00
第二十年	21,000.00	21,000.00		2.50%	525.00	21,525.00
合计		51,657.00			32,093.75	83,750.75

（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

肇庆市鼎湖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。

肇庆市鼎湖区住房和城乡建设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。

肇庆市鼎湖区代建项目管理中心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，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。

肇庆市鼎湖区代建项目管理中心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，负责落实债券还本付息资金，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。