

2025 年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区揭阳学宫（国保单位）
文化旅游基础配套项目收益与融资资金平衡测算评价报告
深云帆评字[2025]第 032 号

2025 年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区揭阳学宫（国保单位）
文化旅游基础配套项目
收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2025]第 032 号

揭阳古城建设投资发展有限公司：

我们接受揭阳古城建设投资发展有限公司委托，对后附的 2025 年广东省揭阳市榕城区揭阳学宫（国保单位）文化旅游基础配套项目收益与融资资金平衡测算报告（以下简称“资金平衡测算报告”）进行评价。揭阳古城建设投资发展有限公司对该资金平衡测算报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在资金平衡测算报告中披露。我们的责任是执行适当的评价程序，并出具评价报告。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在工程项目能够按期建成的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在工程项目能够按期建成和假设条件未发生重大变化的前提下，本次发行的广东省揭阳市榕城区揭阳学宫（国保单位）文化旅游基础配套项目专项债券，在发行债券的存续期内，预期项目的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。

我们提醒信息使用者注意：由于相关项目尚处于建设阶段，在编制资金测算平衡测算报告时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生。即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测财务信息存在差异。

(此页无正文)

深圳云帆会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 8 月 11 日

2025 年广东省揭阳市榕城区揭阳学宫（国保单位）文化旅游 基础配套项目收益与融资资金平衡测算报告

重要提示：本项目收益与融资资金平衡测算报告是我们基于推测性假设和最佳估计假设的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

广东省揭阳市榕城区揭阳学宫（国保单位）文化旅游基础配套项目，根据揭阳古城建设投资发展有限公司的评估，该项目正常运行后，形成的运营收益用于平衡融资本息。

本次预测以揭阳市实际总体经济状况为基础，结合项目自身特点编制项目专项收入（不含已纳入政府性基金预算的收入）预测表。

二、基本假设

本资金平衡测算报告基于以下重要假设：

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

三、项目实施单位基本情况

项目实施单位为揭阳古城建设投资发展有限公司，负责人：林晓冬，统一社会信用代码为：91445202324894557H，机构地址：广东省揭阳市榕城区区政府 2 号楼 6 楼。

经营范围包括一般项目：停车场服务；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；城市公园管理；游览景区管理；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；商业综合体管理服务；电动汽车充电基础设施运营；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；经营民宿；公园、景区小型设施娱乐活动；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；广告制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

揭阳古城建设投资发展有限公司自主经营、独立核算,自负盈亏。揭阳古城建设投资发展有限公司作为广东省揭阳活力古城改造提升工程建设项目法人对项目的资金筹措、建设实施、生产经营、债务偿还和资产保值增值实行全过程负责。

四、项目基本概况

(一) 项目简介

1. 立项情况

项目取得了揭阳市榕城区发展和改革局《揭阳市榕城区发展和改革局关于广东省揭阳市榕城区揭阳学宫(国保单位)文化旅游基础配套项目可行性研究报告的批复》(揭榕发改投审〔2025〕13号)文件,同意项目建设。

2. 建设期限

项目建设期:2025年1月至2026年12月。

3. 建设规模及技术标准

(1) 建设规模。

项目建设规模及内容:本项目包含文旅配套设施建设项目、道路基础设施建设项目两类。

1、文旅配套设施建设项目

(1) 综合服务中心

利用原百货大楼改造为综合服务中心,提供信息咨询、票务服务、导览服务、产品展示等功能,改造建筑面积4038 m²。

(2) 学宫文化街区

位于学宫东南侧建设集学宫文化体验、非遗文化展示等于一体的文化街区,新建建筑面积16000 m²。

(3) 进贤门广场

位于进贤门西侧新建进贤门广场,作为游客集散、文化活动空间,建设面积3800 m²。

(4) 旅游公共厕所

位于进贤门广场新建旅游公共厕所一处,建筑面积60 m²

(5) 地下停车场改造

改造提升进贤商业步行街地下停车场,改造面积约 7000 m²,可容纳停车位 200 个。

2、道路基础设施建设项目

(1) 广场环路提升改造

沿广场周边对环路进行改造提升,总长约 412m,红线宽度 10m,对道路路面、市政管网和道路绿化进行提升。

(2) 技术标准。

- 1 《旅游景区质量等级的划分与评定》
- 2 《旅游景区公共信息导向系统设置规范》
- 3 《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)
- 4 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)
- 5 《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012) (2016 年版)
- 6 《城市停车设施规划导则》(住房和城乡建设部,2015 年 9 月)
- 7 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018 年版)
- 8 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)
- 9 《电动汽车充电站通用要求》(GBT29781-2013)
- 10 《电动汽车充电站设计规范》(GB50966-2014)
- 11 《电动汽车电池更换站设计规范》(GB/T 51077-2015)
- 12 《电动汽车分散充电设施工程技术标准》(GB 51313-2018)
- 13 《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T 1455-2017)
- 14 《电动汽车充电站运营管理规范》(DB11/T 880-2020)
- 15 《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018 年版)
- 16 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)
- 17 《广东省电动汽车充电基础设施建设技术规》
(DBJ/T15-150-2018)
- 18 《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》

(二) 项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

本项目总投资约 24975.41 万元, 其中: 工程费 10,714.64 万元、工程建设其他费用 12,390.10 万元、预备费 1,386.28 万元, 建设期利息费用 484.39 万元。

2.项目资金筹措

项目总投资为 24975.41 元, 资金来源主要通过财政性资金及地方政府专项债券融资。

地方政府债券资金筹措: 项目计划安排专项债券资金 15,000.00 万元。

五、应付本息情况

广东省揭阳市榕城区揭阳学宫(国保单位)文化旅游基础配套项目项目发行政府专项债券发行金额为 15,000.00 万元, 假设融资利率 2.51%, 发行期限 30 年。应还本付息情况如下:

单位: 万元

年 度	期初本金 金额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
2025 年		15,000.00		15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2026 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2027 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2028 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2029 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2030 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2031 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2032 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2033 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2034 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2035 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2036 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2037 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2038 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2039 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2040 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2041 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2042 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2043 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2044 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2045 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2046 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50

年 度	期初本金 金额	本期新增	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
2047 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2048 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2049 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2050 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2051 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2052 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2053 年	15,000.00			15,000.00	2.51%	376.50	376.50
2054 年	15,000.00		15,000.00		2.51%	376.50	15,376.50
合 计		15,000.00	15,000.00			11,295.00	26,295.00

六、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 区域介绍

揭阳市地处广东省南部，东邻汕头、潮州，西接汕尾，南濒南海，北靠梅州。陆地面积 5240.5 平方公里，大陆海岸线长 136.9 公里。是广东省粤东地区的地级市，也是广东通往福建省的东大门、咽喉要塞之一。揭阳市现辖榕城区、揭东区、惠来县、揭西县、普宁市（代管），并在市区设立揭阳产业园，空港经济区、普侨区、大南山侨区和大南海工业区，是潮汕地区历史悠久、面积最大、人口最多的地级市。

项目位于揭阳市榕城区，榕城区是广东省揭阳市市政府所在地的中心城区。地处潮汕平原中部，榕江流域中段，背倚黄岐山，周环榕江，是揭阳市政治、文化中心。1991 年 12 月，国务院批准设立榕城区（县级区），现辖仙桥、梅云、榕华、新兴、中山、西马、榕东、东升、东阳、东兴、京冈、凤美、溪南、渔湖 14 个街道，砲台镇、地都镇、登岗镇 3 个镇。榕城区水陆空交通便捷，距揭阳潮汕机场 20 公里，国道 G206 线、省道 S234、S236 线和广梅汕铁路横贯区境，揭阳火车站坐落榕城。榕华大桥、南河大桥、北河大桥、梅东大桥横跨榕江，连接市区，形成纵横交错的陆上交通网络。

(二) 工程运营

1.项目专项收入及结余预测的依据

项目建设完成后，主要是旅游项目收入。每年测算收入情况如下：
年收益测算

旅游项目收入

本项目收益来源主要是旅游项目收入。根据需求预测结果，本项目建成后年接待游客量每年按照 3%提升，主城区接待人数约为旅游项目人数的 50%，本项目旅游接待人次约为主城接待人数的 2%，考虑到游客的消费能力，前 3 年人均消费取 12 元，后逐年递增 5%。明细如下：

单位：万元

年数	旅游项目人数	主城区接待 总人数	本项目旅游 接待人数 (万人次)	单价	收入
2025 年	5792.66	2,323.94			
2026 年	5,112.68	2,556.34			
2027 年	5,623.94	2,811.97	56.2394	12	674.87
2028 年	5,792.66	2,896.33	57.9266	12	695.12
2029 年	5,966.44	2,983.22	59.6644	12	715.97
2030 年	6,145.43	3,072.72	61.4544	12.6	774.33
2031 年	6,329.80	3,164.90	63.298	13.23	837.43
2032 年	6,519.69	3,259.84	65.1968	13.89	905.58
2033 年	6,715.28	3,357.64	67.15	14.59	979.76
2034 年	6,916.74	3,458.37	69.17	15.32	1,059.64
2035 年	7,124.24	3,562.12	71.24	16.08	1,145.58
2036 年	7,337.97	3,668.98	73.38	16.89	1,239.38
2037 年	7,558.11	3,779.05	75.58	17.73	1,340.05
2038 年	7,784.85	3,892.43	77.85	18.62	1,449.54
2039 年	8,018.40	4,009.20	80.18	19.55	1,567.60
2040 年	8,258.95	4,129.47	82.59	20.52	1,694.73
2041 年	8,506.72	4,253.36	85.07	21.55	1,833.20
2042 年	8,761.92	4,380.96	87.62	22.63	1,982.82
2043 年	9,024.78	4,512.39	90.25	23.76	2,144.29
2044 年	9,295.52	4,647.76	92.96	24.95	2,319.23
2045 年	9,574.39	4,787.19	95.74	26.20	2,508.25
2046 年	9,861.62	4,930.81	98.62	27.51	2,712.67
2047 年	10,157.47	5,078.73	101.57	28.88	2,933.75
2048 年	10,462.19	5,231.09	104.62	30.33	3,172.86

年数	旅游项目人数	主城区接待 总人数	本项目旅游 接待人数 (万人次)	单价	收入
2049 年	10,776.06	5,388.03	107.76	31.84	3,431.44
2050 年	11,099.34	5,549.67	110.99	33.44	3,711.11
2051 年	11,432.32	5,716.16	114.32	35.11	4,013.56
2052 年	11,775.29	5,887.64	117.75	36.86	4,340.67
2053 年	12,128.55	6,064.27	121.29	38.71	4,694.43
2054 年	12,492.40	6,246.20	124.92	40.64	5,077.03
合计					59,954.90

综上，债券期限内，上述收入合计为 59,954.90 万元。

2.项目成本及相关税费

营运成本测算

本项目运营成本主要由工资福利费和管理及其他费用构成。

(1) 工资福利费

参与项目运营管理的人员预计为 10 人，工资按每人每年 8 万元计算，可得年工资为 80 万元，前 3 年不变，后按每年 5%的增长率提高。

(2) 管理及其他费用

按年运营收入的 20%计算。

单位：万元

年数	工资福利费	管理及其他费用	合计
2025 年			
2026 年			
2027 年	80	134.97	214.97
2028 年	80	139.02	219.02
2029 年	80	143.19	223.19
2030 年	84	154.87	238.87
2031 年	88.2	167.49	255.69
2032 年	92.61	181.12	273.73
2033 年	97.24	195.95	293.19
2034 年	102.1	211.93	314.03
2035 年	107.21	229.12	336.33
2036 年	112.57	247.88	360.45

年数	工资福利费	管理及其他费用	合计
2037 年	118.2	268.01	386.21
2038 年	124.11	289.91	414.02
2039 年	130.31	313.52	443.83
2040 年	136.83	338.95	475.78
2041 年	143.67	366.64	510.31
2042 年	150.85	396.56	547.41
2043 年	158.39	428.86	587.25
2044 年	166.31	463.85	630.16
2045 年	174.63	501.65	676.28
2046 年	183.36	542.53	725.89
2047 年	192.52	586.75	779.28
2048 年	202.15	634.57	836.72
2049 年	212.26	686.29	898.55
2050 年	222.87	742.22	965.09
2051 年	234.01	802.71	1,036.73
2052 年	245.72	868.13	1,113.85
2053 年	258.00	938.89	1,196.89
2054 年	270.90	1,015.41	1,286.31
合计			16,240.00

综上，本项目在计算期内运营成本支出总计为16,240.00万元。

3.项目专项收益预测

项目专项收益预测表

单位：万元

项 目	广东省揭阳市榕城区揭阳学宫（国保单位）文化旅游基础配套项目
(1) 项目专项收入	59,954.90
(2) 项目专项成本	16,240.00
(3) 项目专项收益 (3) = (1) - (2)	43,714.90
(4) 专项债融资本金	15,000.00
(5) 专项债利息合计	11,295.00
(6) 专项债本息合计	26,295.00
(7) 本息覆盖倍数 (7) = (3) / (6)	1.66

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 43,714.90 万元，本息覆盖倍数为 1.66。

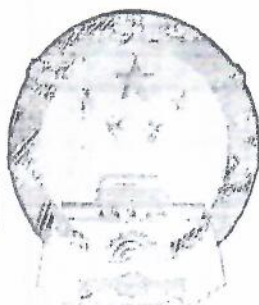
七、融资平衡分析结论

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，并根据我们对项目收入预测、收益预测等进行的分析评价，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，本次评价的广东省揭阳市榕城区揭阳学宫(国保单位)文化旅游基础配套项目，预测项目收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

揭阳古城建设投资发展有限公司

单位负责人：

二〇二五年八月十一日



营业执照

统一社会信用代码 914403005700410237

名

称

深圳云帆会计师事务所(普通合伙)

主 体 类

型

普通合伙

经 营 场 所

深圳市龙岗区布吉街道信义假日名城锦绣园
A栋1402

执行事务合伙人

肖建生

成 立 日 期

2011年03月02日

重
要
提
示

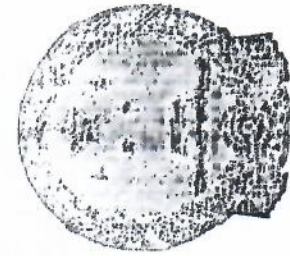
- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关



2017 年 08 月 08 日



证书序号 0003989

会计师事务所

执业证书



名称：深圳云帆会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：肖建生

主任会计师：

经营场所：

深圳市龙岗区布吉镇信义假日名城锦绣园A
栋1402

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470243

批准执业文号：深财会〔2011〕12号

批准执业日期：2011年02月12日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：深圳市财政委员会

二〇一一年二月十二日

中华人民共和国财政部制