

2025 年广东省政府专项债券（三十三期）
广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门
直街东段）保护项目募投报告

实施单位盖章：揭阳古城建设投资发展有限公司



主管部门盖章：揭阳古城建设投资发展有限公司

市（县、区）财政局盖章：揭阳市榕城区财政局



2025 年 8 月

目录

（一）项目所处区域财政经济情况.....	- 2 -
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....	- 2 -
（三）项目情况.....	- 3 -
（四）项目立项情况或实施依据.....	- 5 -
（五）责任主体.....	- 5 -
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....	- 6 -
（一）重要性分析.....	- 6 -
（二）经济效益分析.....	- 10 -
（三）社会效益分析.....	- 12 -
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....	- 13 -
（一）投资估算.....	- 13 -
（二）筹措方案.....	- 15 -
（三）项目实施安排.....	- 17 -
（四）债券资金用途.....	- 17 -
四、项目收益与融资平衡情况.....	- 17 -
（一）项目预期成本收益.....	- 17 -
（二）融资收益平衡情况.....	- 26 -
（三）总体评价.....	- 26 -
五、专项债券管理.....	- 26 -
（一）债券资金概况.....	- 26 -
（二）债券资金管理.....	- 27 -
（三）职责分工.....	- 27 -
六、项目风险控制.....	- 28 -
（一）潜在风险及控制措施.....	- 28 -
（二）还款保障措施.....	- 29 -
七、其他需要说明事项.....	- 29 -

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

表 近三年榕城区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	493.39	596.64	558.89
一般预算收入（亿元）	5.55	8.97	10.23
政府性基金收入（亿元）	0.04	-0.21	-0.18
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.00	-0.32	-0.29
政府性基金支出（亿元）	4.78	5.71	9.76
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.65	0.89	0.96

注：政府性基金收入说明：根据现行市区土地出让管理体制，市区土地出让收入为市级收入，市再将收入净收益部分按体制分配比例补助榕城区。

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

本项目紧密依托于揭阳市的社会发展规划，与揭阳市致力于建设成为广东新型工业化城市、重要石化能源基地及粤东航空物流基地的宏伟目标相辅相成。根据揭阳市的城市发展蓝图，本项目旨在通过保护和活化利用东门直街东段这一省级历史文化街区，进一步丰富城市的文化内涵，提升城市的整体品位和格调。

在行业相关规划方面，本项目积极响应国家关于历史文化保护传承的政策导向，贯彻落实《中华人民共和国国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《“十四五”文化和旅游发展规划》等文件精神，致力于推进历史文化街区保

护活化利用，推动揭阳历史文化遗产和人文城市建设。同时，本项目也与《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》及《揭阳市全域旅游发展总体规划（2018-2035 年）》等地方规划相衔接，旨在通过完善旅游配套设施，建设活力古城，打造岭南水城品牌，支撑揭阳古城旅游产业集聚发展功能区，推动揭阳市旅游产业的蓬勃发展。

（三）项目情况

1.项目概况

项目名称：广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目，项目法人单位：揭阳古城建设投资发展有限公司，项目总投资：20,112.43万元，项目建设地址：揭阳市榕城区中山街道。

2.建设期限

项目建设期：2025 年 9 月-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：

① 历史文化街区公共文化设施建设提升。一是对郭之奇故居建筑群进行修缮提升，包括对太史第、金玉马堂、郭氏宗祠等文物保护单位以及明清民居建筑群进行保护修缮，打造名人故

居纪念群，展现，展现明清建筑风采；二是建设游客服务中心，提供游客指引、门票服务等功能；三是街区服务驿站，植入游客服务功能，提供休息场所、公共厕所、母婴室等功能。

② 文化旅游特色街区建设。一是明清古街道步行体验路线打造；二是打造明清街区特色示范段，对街区两边的明清传统风貌建筑、历史建筑等修缮加固，立面修复等；三是建立文化旅游街区标识系统，包括增加入口标识、建设街区引导标识系统及推荐历史建筑、文保建筑挂牌等；四是增加东门直街停车场配套设施，包括建设充电桩和管理用房等。

③ 历史文化街区旅游配套服务设施。包括建设街区垃圾收集设施、街区消防设施、安防监控设施、用电安全治理工程、智能化平台、公共厕所配套设施建设以及管理用房等工程。

④ 历史文化街区人居环境微改造。包括对东门直街东段片区风貌提升工程、沿街绿化工程、历史街区内历史水系恢复工程等。

（2）技术标准。

- ① 《历史文化名城保护规划标准》（GB/T 50357-2018）
- ② 《室外给水设计标准》（GB 50013-2018）
- ③ 《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022）
- ④ 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）
- ⑤ 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）

- ⑥ 《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）
- ⑦ 《既有建筑节能改造智能化技术要求》（GB/T 39583-2020）
- ⑧ 《既有建筑维护与改造通用规范》（GB 55022-2021）
- ⑨ 《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）
- ⑩ 《民用建筑修缮工程查勘与设计标准》（JGJ / T 117-2019）
- ⑪ 《工程勘察通用规范》（GB 55017-2021）
- ⑫ 《工程测量通用规范》（GB 55018-2021）
- ⑬ 《城乡历史文化保护利用项目规范》（GB 55035-2023）

（四）项目立项情况或实施依据

广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目已完成《揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目可行性研究报告》，并取得揭阳市榕城区发展和改革局关于《揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目可行性研究报告的批复》揭榕发改投审〔2025〕3号文件。

（五）责任主体

本项目的实施单位及主管单位均为揭阳古城建设投资发展有限公司，资产持有单位为揭阳古城建设投资发展有限公司。统一社会信用代码：91445202324894557H。法定代表人：林晓冬，单位地址：揭阳市榕城区区政府2号楼6楼。

揭阳市榕城区财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳古城建设投资发展有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳古城建设投资发展有限公司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，资产产权归属于揭阳市榕城区人民政府。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 贯彻落实国家文化旅游政策的需求

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》《“十四五”文化和旅游发展规划》《“十四五”旅游业发展规划》等国家有关政策文件分别提出要有序推进城市更新改造、推进管网更新改造和地下管廊建设、推进智慧化改造、推动历史文化遗产和人文城市建设、推进历史文化遗产与旅游深度融合等。2018年3月，国务院办公厅发布《关于促进全域旅游发展的指导意见》，把促进全域旅游发展作为推动经济社会发展的重要抓手，推进产业融合、产城融合，加大基础设施和公共服务设施建设投入力度。提出依托风景名胜区、历史文化名城名镇名村、特色景观旅游名镇、传统村落，探索名胜名城名镇名村“四名一体”全域旅游发展模式。

项目区域内有丰富的历史文化资源，除了已登记的保护类建

筑和特色的非物质文化遗产，还有许多有待挖掘的名人故事和历史价值建筑，这些文化遗产现状尚未得到恰当的活化利用，不利于历史文化保护传承。为传承和保护区域历史文化价值与特色，项目的建设将大力挖掘区域历史文化资源，建设旅游公共服务保障设施、重点景区基础设施、文化类建设项目等，推进东门直街东段历史文化街区保护活化利用，推动揭阳历史文化遗产和人文城市建设，是落实国家相关政策文件和规划要求的具体体现。

2. 保护发展古城，传承历史文化的需要

习近平在 2013 年 12 月中央城镇化工作会议上的讲话：“要传承文化，发展有历史记忆、地域特色、民族特色的美镇建丽城镇”。2021 年 9 月 3 日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》提出：在城乡建设中系统保护、利用、传承好历史文化遗产，对延续历史文脉、推动城乡建设高质量发展、坚定文化自信、建设社会主义文化强国具有重要意义。《揭阳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出以揭阳古城保护开发为示范引领，推动活力古城建设，推动全市各地老城区出新出彩，特色古村落和传统民居得到保护、活化、开发利用，积极申报国家历史文化名城。

东门直街东段是揭阳古城保存最完整的明清商业街道，见证了当时水陆交通发达、商业繁华的盛况，是古城东南部重要的商

贸地段。东门直街东段完整地保留了揭阳明清旧城坊街巷的尺度、肌理，街道两侧仍保存大量传统商铺，展现了明清时期的商业街模式。东门直街东段是宗族文化历史见证地。广东省文物保护单位太史第建筑群，郭氏祖祠等明清精美祠堂、府第建筑汇集。“戊辰四俊”之一郭之奇、清代举人郭光等名人辈出。东门直街东段在街区保护中重视文化演绎与展示，展示揭阳宗族文化府第、宗祠、民居与商铺作坊交织的明清宗族文化与商业文化。

东门直街东段也是联系“潮郡三大名刹”双峰寺的通道。新时期以来，庙在现代城市文化塑造方面的功能已经越来越受到政府、民众等各方面的重视和青睐，在打造现代城市文化，引领城市文化发展，树立城市形象等方面发挥着极重要的作用。双峰寺自南宋绍兴年间由法山禅师所创，历史悠久，素有“潮汕三大名刹”之一的美誉。作为揭阳古八景之一双峰晚钟，一直以来游人如鲫，香火不断。自2024年10月1日双峰寺提升开放以来，迅速成为了游客热衷打卡的目的地，每到周末和节假日，这里便成了人流如潮的热闹之地。

综上所述，东门直街东段历史文化街区的活化提升在传承历史文化，增强文化自信方面具有显著作用，保护好东门直街东段，活化利用好古街、古建筑等，就是保护传承了城市的历史和文脉。

3. 完善旅游配套设施，建设活力古城的需要

《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》高标准谋划

了揭阳的发展定位，建设成为宜居宜业宜游的活力古城、滨海新城，沿海经济带上的产业强市。《揭阳市全域旅游发展总体规划（2018-2035年）》提出把揭阳建设成广东省山海风情休闲城市，发展岭南水城、潮汕水乡、康养森林等旅游品牌，形成揭阳古城、大北山、惠来沿海三大旅游产业集聚发展功能区。东门直街东段历史文化街区位于揭阳古城的关键区域，是打造岭南水城品牌，支撑揭阳古城旅游产业集聚发展功能区的关键一环。目前项目建设范围内存在街区老旧、三线线路架空敷设且散乱、管道老化、缺乏文化类设施、公房闲置等问题，道路及慢行交通现状存在慢行不连贯、步行环境品质差、车辆乱停乱放、停车位不足等问题，区域的整体空间环境和基础设施建设具有较大的改善空间。项目建设有助于提升历史文化街区环境品质，完善旅游服务设施配套。通过街区内慢行路网建设、三线整治等，可以改善道路环境、消除线路安全隐患等。通过现有公产房的统一开发利用，进一步复兴老旧空间、提高功能品质、释放发展活力；通过博物馆建设、展陈馆、历史文化名城导览服务中心等场地节点改造，可以有效提升街区人居环境品质，完善文旅配套设施，建设品质高端化、业态多元化的历史文化街区。因此，开展项目建设，有利于历史文化街区的活化利用，提升城市品质的同时激发发展活力。

综上所述，东门直街东段历史文化街区的文旅配套设施的建设，是打造岭南水城品牌，保护发展揭阳古城的关键一环，街区

内文旅配套设施的不完善，严重制约了街区的发展以及历史文化资源的彰显，因此亟需对本项目所在片区进行改造升级，完善基础配套设施，改善空间环境品质，活化利用历史文化资源。

（二）经济效益分析

1. 促进当地经济发展，直接产生经济效益

本项目通过投资建设和运营行为产生直接的经济效益。项目建设可以直接增加当地固定资产投资，刺激当地 GDP 增长。项目的建设能够使当地的生产、生活空间和服务都得到有效保障。另外项目运营期产生的收益还会缴纳所得税、增值税及附加税等税费，产生直接的经济效益。

2. 对区域经济和区域形象的影响

历史街区活化利用可以启动一系列经济活动，驱动区域经济发展。同时，提高市民生活质量，形成从经济到社会的全方位发展，对于促进区域经济发展具有重大意义。历史街区的活化利用通过多元化经济活动，还可以增强区域经济的韧性，减少对单一经济领域的依赖，增强抵御经济风险的能力。

历史街区是城市历史和文化的载体，其活化利用不仅可以保护和传承历史文化，还可以提升区域形象，提高城市的品位和格调，吸引游客和投资者的关注，从而推动消费和投资增长，促进区域经济发展。

3. 促进商业空间和各类相关产业的发展

a. 促进商业发展：通过活化利用，历史街区可以新增或改善商业空间，提升服务水平，增加商品的种类和数量，吸引更多的游客，创造就业机会，增加财政收入，促进区域经济增长。

b. 促进文化产业、服务业和创新产业的发展：历史街区是文化产业的重要载体，其活化利用可为文化产业提供更多创新空间和发展机会。例如，修复后的古建筑可以作为演艺活动、艺术展览等的场所，复兴街区的历史故事和全新设计可以吸引电影、电视剧拍摄，促进影视制作等文化内容的创新生产。同时，更优质的环境和多样的文化产品也将吸引餐饮、零售等产业进驻，进一步提升服务业的质量和利润。历史街区的活化利用也可以带动创新产业的发展。例如，现在一些历史街区正在引入创新产业和科技元素，如虚拟现实、增强现实等技术，使游客能更真实、深入地体验历史文化，也为科技创新产业提供了新的应用场景和市场。

c. 带动各类相关产业链发展：历史街区的活化利用需要大量的人才、技术、产品和服务，这将促进相关的教育、科研、设计、制造等产业的发展。同时，改造后的历史街区往往可以孕育和培养一批与历史文化相关的新产业，如文创产业、旧货市场、传统工艺等。

4. 促进文化旅游业发展

历史街区的改造提升吸引的大量游客，可以带来直接的旅游收入增长，带动多元化旅游产品开发，例如传统手工作坊、特色

文创产品，街区小博物馆和画廊，可以产生很多消费机会，推动文化创意产业的发展，增强品牌影响力和竞争力。带来即时经济效益的同时，为城市长远发展注入持久动力，能够改善东门直街东段历史文化街区的整体环境，使得周边土地增值，产生土地收益。

（三）社会效益分析

1. 对城乡居民就业的影响

首先，本项目建设通过直接或间接的方式增加当地就业岗位。项目建设和运营都需要大量的劳动人员，直接增加大量的就业岗位。其次，项目建设改善了当地生活、生态、生产环境质量，环境改善带来大量新增投资，间接刺激了对当地人力资源的需求。

2. 对所在地基础设施和公共服务的影响

本项目涉及到城乡基础配套服务设施的建设如城乡道路、停车场、供水工程等，是居民日常生活需求的重要组成部分，项目建成运营后将显著提高所在地基础配套服务设施和公共服务的供给能力，同时促进社会的可持续发展。

3. 对城乡居民生活和社区活力的影响

本项目项目建设完成后将有效提升城乡风貌和提高建设用地效能，大幅提高公共服务的供给能力，提升居民生活与公共服务设施水平。

历史街区的改造提升还可以提高居民的生活质量和社区环境，

提高街区的价值和竞争力，提升居民的幸福感，推动社区活力的提升。

4. 文化保护与传承

有利于历史文化街区的展示、传承与发展。项目以文化保护传承为核心目标，以保护岭南文化根源、活化利用历史建筑 and 传统风貌建筑为出发点，提供给游客、市民一个亲切宜人的驻留、休闲、娱乐的文化活动场所，有利于保持历史街区原有风貌，以岭南历史文化吸引广大游客，扩大旅游容量，同时充分挖掘历史古城街区文化，通过文化的再现，还原“岭南古城街道”原有的韵味。因此项目的改善提升建设既挖掘了“惠积街—横街历史文化街区”的社会经济价值，又传承了“岭南文化”的历史，具有良好的社会综合效益。

5. 对文旅发展的影响

本项目建设完成后将吸引大量人流，带动周边商业繁荣，可能成为城市历史文化的物质载体，通过展现地方特殊风貌，发扬地方的精神特质，吸引寻求独特文化体验的游客，提升旅游吸引力，促进社会可持续发展，为非物质文化遗产提供发展机遇，串联榕城区周围初具规模的景区或正在规划开发的景点，促进榕城区的旅游产业发展，产生巨大的社会效益。

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

根据项目可行性研究报告文件、项目设计文件、国家标准《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年第二次修正）；《中华人民共和国防洪法》（2016 年第三次修正）；《中华人民共和国安全生产法》（2021 年第三次修正）；《中华人民共和国环境保护法》（主席令第九号）；《中华人民共和国招标投标法》（2017 年修正）；《建设工程勘察质量管理办法》（2021 年修订）；《揭阳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；《建设项目经济评价方法与参数》第三版；《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲（2023）年版》等及有关补充规定进行编制。

2. 项目总投资

本项目建设总投资约 20,112.43 万元，其中工程费用 12,442.00 万元，占比 61.86%；工程其他费用 2,647.58 万元，占比 13.16%；预备费用 1,685.85 万元，占比 8.38%；建设期利息 840.00 万元，占比 4.18%；物业征用费 2,000.00 万元，占比 9.94%。

序号	投资估算项目名称	总金额（万元）
1	工程费	12,442.00
2	工程建设其他费用	2,647.58
3	预备费	1,685.85
4	建设期利息	840.00

5	物业征用费	2,200
项目总投资		20,112.43

(二) 筹措方案

项目建设总投资为 20,112.43 万元，所需资金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：本项目以前年度未安排专项债券资金；项目计划安排专项债券资金 12,000.00 万元（本次计划发行 500.00 万元）。

表 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 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	20,112.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,112.43	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	11,500.00
2025 年	12,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	11,500.00
2026 年	8,112.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,112.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目实施安排

现根据项目建设内容及规模，项目拟定实施进度如下：

2024 年 11 月-2025 年 8 月：完成编制报批可行性研究报告、项目立项审批、初步设计及概算编制、施工图设计、施工、监理单位、招标单位等施工准备工作；

2025 年 9 月～2026 年 12 月：完成土建施工、设备安装及调试工作；

2027 年 7 月：项目完成移交。

（四）债券资金用途

表 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	
20,112.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	500.00	11,500.00	0.00	8,112.43

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

1. 项目专项收入及结余预测的依据

本项目收益来源包括游客服务中心收入、门票收入、停车场收入、研学教育收入、广告收入、出租收入。经揭阳市统计局核

定，2021 年全市实现地区生产总值比上年增长 6.1%，2022 年全市实现地区生产总值比上年下降 0.5%，2023 年全产总值比上年增长 7.5%，揭阳市 2021-2023 年三年 GDP 平均增长率为 4.3667%，预计游客服务中心收入、门票收入、停车场收入、研学教育收入、广告收入、出租收入根据揭阳市近三年 GDP 增值率增长。项目预计实现营收收入 108,001.27 万元。

1、文化中心收入

游客服务中心建成后提供导游服务、纪念品售卖、餐饮服务等。按年均游客量 50 万人次计算：

· 导游服务收入：

按 10%的游客选择导游服务，每人每次导游费 50 元。导游服务收入= $50 \times 10^4 \times 10\% \times 50=250$ 万元

· 纪念品售卖收入：

按 10%的游客购买纪念品，平均消费 50 元。纪念品售卖收入= $50 \times 10^4 \times 10\% \times 50=250$ 万元

· 租赁服务收入：

按 10%的游客使用租赁服务，每人每次租赁费 30 元。租赁服务收入= $50 \times 10^4 \times 10\% \times 30=150$ 万元

2、研学教育收入

每年按 180 场/年，3000 元/场进行测算，且场数每年增加。
 $180 \times 3000=54$ 万元

3、东门直街东段停车场收入

停车场提供 85 个车位，20 个充电桩。按照平均每个车位每天收费元 8 元，收费单价按照每年 4.3667%增长率进行预测。出租率 60.00%。充电桩每天按 70%使用率，按每个充电桩 65 元每天计算，收费单价按照每年 4.3667%增长率进行预测。

4、广告收入

本项目拟在项目范围内东门直街东段明清民居建筑群环线设置灯旗广告位，规模合计约 1.8km。按照每隔 30 米设一盏路灯，每盏灯设置两块广告牌，设置率为 80%，设置灯旗广告位 80 个。

在街区入口以及中间重要节点设置广告位，预计设置 4 处。同时在主街 2 楼楼层设置广告位，共计 40 个。

灯旗广告位平均租赁单价为 400.00 元/月/杆，外墙广告位平均租赁单价为 15.00 万元/年/面。楼层广告位平均租赁单价为 40 元/个/月。

租赁单价按照每年 4.3667%增长率进行预测未来年度租赁单价，出租率为 50.00%。

5、出租收入

本项目改造后零售面积约 8000 m²，出租收入统一按照 80 元 / (m² · 月) 计算，费用每年上涨 4.3667%。预计 2027 年项目完工产生收益，出租率为 60%。

6、门票收入

郭之奇故居建筑群提升改造后可增加门票收入。按年均游客量 50 万人次计算，50%的游客体验平均消费 30 元每人。费用每年预计人数上涨 4.3667%。

$$\text{门票收入} = 50 \times 10^4 \times 50\% \times 30 = 750 \text{ 万元}$$

单位：万元

年份	文化中心收入	研学教育收入	停车场收入	广告收入	出租收入	门票收入	合计收入
2025 年							
2026 年							
2027 年	650.00	54	48.98	80.16	460.80	750.00	2,043.94
2028 年	678.38	56.36	51.12	83.66	480.92	782.75	2,133.19
2029 年	708.01	58.82	53.35	87.31	501.92	816.93	2,226.34
2030 年	738.92	61.39	55.68	91.13	523.84	852.60	2,323.56
2031 年	771.19	64.07	58.11	95.11	546.71	889.83	2,425.02
2032 年	804.87	66.87	60.65	99.26	570.59	928.69	2,530.92
2033 年	840.01	69.79	63.30	103.59	595.50	969.24	2,641.43
2034 年	876.69	72.83	66.06	108.12	621.51	1,011.57	2,756.78
2035 年	914.97	76.01	68.95	112.84	648.65	1,055.74	2,877.16
2036 年	954.93	79.33	71.96	117.76	676.97	1,101.84	3,002.80
2037 年	996.63	82.8	75.10	122.91	706.53	1,149.95	3,133.92
2038 年	1,040.15	86.41	78.38	128.27	737.38	1,200.17	3,270.77
2039 年	1,085.57	90.19	81.80	133.88	769.58	1,252.58	3,413.59
2040 年	1,132.97	94.12	85.37	139.72	803.19	1,307.27	3,562.65
2041 年	1,182.44	98.23	89.10	145.82	838.26	1,364.36	3,718.22
2042 年	1,234.08	102.52	92.99	152.19	874.87	1,423.94	3,880.59

2043 年	1,287.97	107	97.05	158.84	913.07	1,486.12	4,050.04
2044 年	1,344.21	111.67	101.29	165.77	952.94	1,551.01	4,226.89
2045 年	1,402.50	116.51	105.68	172.96	994.27	1,618.27	4,410.20
2046 年	1,463.33	121.57	110.27	180.46	1,037.38	1,688.45	4,601.45
2047 年	1,526.79	126.84	115.05	188.29	1,082.37	1,761.68	4,801.01
2048 年	1,593.00	132.34	120.04	196.45	1,129.31	1,838.07	5,009.21
2049 年	1,662.08	138.08	125.24	204.97	1,178.29	1,917.79	5,226.45
2050 年	1,734.16	144.07	130.67	213.86	1,229.39	2,000.95	5,453.10
2051 年	1,809.37	150.31	136.34	223.13	1,282.70	2,087.73	5,689.59
2052 年	1,887.83	156.83	142.25	232.81	1,338.33	2,178.27	5,936.33
2053 年	1,969.70	163.63	148.42	242.91	1,396.37	2,272.73	6,193.77
2054 年	2,055.12	170.73	154.86	253.44	1,456.92	2,371.29	6,462.37
合计：	34,345.88	2,853.31	2,588.07	4,235.62	24,348.55	39,629.83	108,001.27

综上，债券期限内，上述收入合计为 108,001.27 万元。

2. 项目成本及相关税费

营运成本测算

(1) 养护、维修费

本项目养护、维修费参照同类型项目预计，按照投资额的 0.06%计。

(2) 工资及福利费

本项目劳动动员 15 人，平均每个员工工资及福利费为 8 万元/年，每年工资福利费按照 4.3667%增长率进行预测。

(3) 管理费用

管理费用按照营业收入的 3%。

单位：万元

年份	养护、维修费	工资及福利费	管理费用	合计
2025 年				
2026 年				
2027 年	12.49	120.00	61.32	193.81
2028 年	12.74	122.40	64.00	199.14
2029 年	12.99	124.85	66.79	204.63
2030 年	13.25	127.34	69.71	210.31
2031 年	13.52	129.89	72.75	216.16
2032 年	13.79	132.49	75.93	222.21
2033 年	14.07	135.14	79.24	228.45
2034 年	14.35	137.84	82.70	234.89
2035 年	14.63	140.60	86.31	241.55
2036 年	14.93	143.41	90.08	248.42
2037 年	15.23	146.28	94.02	255.52
2038 年	15.53	149.20	98.12	262.86
2039 年	15.84	152.19	102.41	270.44
2040 年	16.16	155.23	106.88	278.27
2041 年	16.48	158.34	111.55	286.36
2042 年	16.81	161.50	116.42	294.73
2043 年	17.15	164.73	121.50	303.38
2044 年	17.49	168.03	126.81	312.32
2045 年	17.84	171.39	132.35	321.58
2046 年	18.20	174.82	138.13	331.14
2047 年	18.56	178.31	144.16	341.03
2048 年	18.93	181.88	150.45	351.27
2049 年	19.31	185.52	157.02	361.85
2050 年	19.70	189.23	163.88	372.81

2051 年	20.09	193.01	171.04	384.14
2052 年	20.49	196.87	178.50	395.87
2053 年	20.90	200.81	186.30	408.01
2054 年	21.32	204.83	194.43	420.58
合计：	462.79	4,446.14	3,242.80	8,151.73

综上，本项目在计算期内运营成本支出总计为8,151.73万元。

3. 政府债券融资本金利息

揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目计划总融资金额 12,000.00 万元（本次计划发行 500.00 万元）。假设融资利率 2.51%，每半年支付一次利息，第三十年年末偿还本金，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		12,000.00		12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2026 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2027 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2028 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2029 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2030 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2031 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2032 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2033 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2034 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2035 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20

2036 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2037 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2038 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2039 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2040 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2041 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2042 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2043 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2044 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2045 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2046 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2047 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2048 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2049 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2050 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2051 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2052 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2053 年	12,000.00			12,000.00	2.51%	301.20	301.20
2054 年	12,000.00		12,000.00		2.51%	301.20	12,301.20
合 计		12,000.00	12,000.00			9,036.00	21,036.00

3. 项目损益情况

本期预测项目运营收入108,001.27万元，预测项目运营成本8,151.73万元，本期项目收益99,849.54万元。明细如下：

单位：万元

年份	项目运营收入	项目运营成本	项目收益
2025 年			
2026 年			

2027 年	2, 043. 94	193. 81	1, 850. 13
2028 年	2, 133. 19	199. 14	1, 934. 05
2029 年	2, 226. 34	204. 63	2, 021. 71
2030 年	2, 323. 56	210. 31	2, 113. 25
2031 年	2, 425. 02	216. 16	2, 208. 86
2032 年	2, 530. 92	222. 21	2, 308. 71
2033 年	2, 641. 43	228. 45	2, 412. 98
2034 年	2, 756. 78	234. 89	2, 521. 89
2035 年	2, 877. 16	241. 55	2, 635. 61
2036 年	3, 002. 80	248. 42	2, 754. 38
2037 年	3, 133. 92	255. 52	2, 878. 40
2038 年	3, 270. 77	262. 86	3, 007. 91
2039 年	3, 413. 59	270. 44	3, 143. 15
2040 年	3, 562. 65	278. 27	3, 284. 38
2041 年	3, 718. 22	286. 36	3, 431. 86
2042 年	3, 880. 59	294. 73	3, 585. 86
2043 年	4, 050. 04	303. 38	3, 746. 66
2044 年	4, 226. 89	312. 32	3, 914. 57
2045 年	4, 410. 20	321. 58	4, 088. 62
2046 年	4, 601. 45	331. 14	4, 270. 31
2047 年	4, 801. 01	341. 03	4, 459. 97
2048 年	5, 009. 21	351. 27	4, 657. 95
2049 年	5, 226. 45	361. 85	4, 864. 59
2050 年	5, 453. 10	372. 81	5, 080. 30
2051 年	5, 689. 59	384. 14	5, 305. 45
2052 年	5, 936. 33	395. 87	5, 540. 45
2053 年	6, 193. 77	408. 01	5, 785. 75
2054 年	6, 462. 37	420. 58	6, 041. 79

合计	108,001.27	8,151.73	99,849.54
----	------------	----------	-----------

（二）融资收益平衡情况

项目专项收益预测表

单位：万元

项 目	广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目
（1）项目专项收入	108,001.27
（2）项目专项成本	8,151.73
（3）项目专项收益（3）=（1）-（2）	99,849.54
（4）专项债融资本金	12,000.00
（5）专项债利息合计	9,036.00
（6）专项债本息合计	21,036.00
（7）本息覆盖倍数（7）=（3）/（6）	4.75

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为 99,849.54 万元，本息覆盖倍数为 4.75。

（三）总体评价

综上所述，根据资金平衡测算分析，投产后，广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为 4.75 倍，项目收益完全可以覆盖融资成本。如项目假设条件发生变化，广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目发行的专项债券仍可以由政府调整项目资本金比例保障还本付息。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目拟发行政府专项债券 12,000.00 万元（本次拟发行政府专项债券 500.00 万元），期限三十年，假设融资利率为 2.51%，债券按每半年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。

（二）债券资金管理

专项债券资金核算和账户按照国家相关规定管理，其中组合使用专项债券和市场化融资的，应实行分账管理。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，应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。项目主管部门、项目单位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。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。收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

（三）职责分工

揭阳市榕城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。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同揭阳古城建设投资发展有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭阳古城建设投资发展有限公司负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，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，加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金使用进度。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，及时上缴项目收益用于还本付息，确保债券还本付息不出任何风险。

揭阳古城建设投资发展有限公司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。

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

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，及时逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金。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

无