

2025 年广东省政府专项债券
广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区（东门直街东段）
保护项目收益与融资资金平衡测算评价报告
深云帆评字[2025]第 033 号

2025 年广东省政府专项债券
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
收益与融资资金平衡测算评价报告

深云帆评字[2025]第 033 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省级历史文化街区（东门直街东段）保护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省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目专项债券，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省级历史文化街区（东门直街东段）保护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省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目，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）。

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，同意项目建设。

2.建设期限

项目建设期：2025年9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：

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，包括对太史弟、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)

(二) 项目投资估算及资金筹措

1.项目投资估算

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%。

2.项目资金筹措

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。

五、应付本息情况

广东省揭阳市榕城区省级历史文化街区(东门直街东段)保护项目项目发行政府专项债券发行金额为 12,000.00 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		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

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

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=50×10⁴×10%×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=50×10⁴×10%×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 m^2 , 出租收入统一按照 80 元/($m^2 \cdot$ 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%。

门票收入= $50 \times 10^4 \times 50\% \times 30 = 750$ 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 0.05% 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.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。

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省级历史文化街区（东门直街东段）保护项目，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

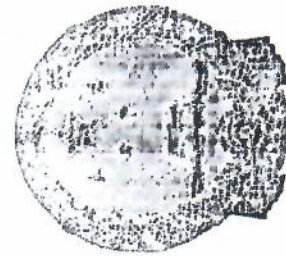
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



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

二〇一一年六月十二日

中华人民共和国财政部制