2026年广东省政府专项债券（四十三期）

揭西县三山文化设施综合提升建设项目

募投报告

实施单位盖章：揭西县国有资产经营有限公司

主管部门盖章：揭西县国有资产管理办公室

市（县、区）财政局盖章：揭西县财政局

二〇二六年九月

目录

一、项目基本情况.....4
（一）项目所处区域财政经济情况.....4
（二）本地社会发展规划和行业相关规划.....4
（三）项目情况.....13
（四）项目立项情况或实施依据.....16
（五）责任主体.....17
二、项目实施重要性和经济社会效益分析.....22
（一）重要性分析.....22
（二）经济效益分析.....25
（三）社会效益分析.....26
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划.....27
（一）投资估算.....27
（二）筹措方案.....31
（三）项目实施安排.....33
（四）债券资金用途.....34
四、项目收益与融资平衡情况.....34
（一）项目预期成本收益.....34
1.项目收入测算.....34
2.项目成本及相关税费.....39
3.应付本息情况.....40
（二）融资收益平衡情况.....41
（三）总体评价.....43
五、专项债券管理.....45
（一）债券资金概况.....45
（二）债券资金管理.....45
（三）职责分工.....46

六、项目风险控制..... 47
（一）潜在风险及控制措施..... 47
（二）还款保障措施..... 48

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

根据揭西县2023-2025年国民经济和社会发展情况统计以及财政经济收入状况，2023年实现地区生产总值2,617,014.00万元，一般预算收入46,382.00万元，政府性基金收入34,939.00万元；2024年实现地区生产总值2,653,306.00万元，一般预算收入53,198.00万元，政府性基金收入22,133.00万元；2025年实现地区生产总值2,682,600.00万元，一般预算收入66,554.00万元，政府性基金收入22,028.00万元。具体情况见下表：

表近三年揭西县财政经济情况

项目	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（万元）	2,617,014.00	2,653,306.00	2,682,600.00
一般预算收入（万元）	46,382.00	53,198.00	66,554.00
政府性基金收入（万元）	34,939.00	22,133.00	22,028.00
其中：国有土地出让收入（万元）	28,566.00	19,808.00	18,448.00
政府性基金支出（万元）	38,357.00	91,249.00	136,856.00
其中：国有土地出让支出（万元）	10,477.00	9,967.00	15,058.00

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

（1）项目建设背景

近年来，国家大力推进历史文化保护传承与公共文化服务高

质量发展，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》，要求系统保护、活化利用各类历史文化资源。广东省及揭阳市也相继出台公共文化服务促进条例、非物质文化遗产保护管理办法等政策，支持地方特色文化传承与传播。三山文化作为潮客文化交融的独特代表，三山国王祭典等民俗活动在海内外尤其是港澳台及东南亚地区具有广泛影响力，推进全球三山文化交流、打造潮客文化对外传播窗口具有重要意义。

当前，揭西县三山文化保护与传承设施尚不完善，展示场馆、非遗传承空间、公共服务设施存在缺口；部分文化设施年久失修，存在结构安全及防水等问题；公共文化活动场地、文化科普与游览体系缺失，配套停车、充电等服务设施不足，制约了三山文化的系统性保护、活态传承与国际传播能力。为此，亟需统筹推进揭西全域三山文化公共基础设施建设，补齐短板，提升文化服务效能，助力中华优秀传统文化走出去。

（2）规划政策符合性

（1）项目与国家层面规划的符合性

本项目建设顺应国家关于历史文化保护传承与公共文化服务高质量发展的战略部署。2015 年 10 月，党的十八届五中全会通过“十三五”规划建议，明确提出“构建中华优秀传统文化传

承体系，加强文化遗产保护，振兴传统工艺”，为文化遗产保护工作提供了宏观指引。

2021年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》，要求建立城乡历史文化保护传承体系，将非物质文化遗产与历史文化名城、名镇、名村等保护对象共同纳入保护范围，做到空间全覆盖、要素全囊括，全面保护好物质与非物质历史文化遗产。同一年，“十四五”规划《纲要》将文化遗产保护利用纳入国家发展总体布局。

2017年施行的《中华人民共和国公共文化服务保障法》明确各级政府加强公共文化设施建设的责任，推动公共文化服务均等化。

2021年，文化和旅游部印发《“十四五”非物质文化遗产保护规划》，强调贯彻“保护为主、抢救第一、合理利用、传承发展”工作方针，加强非遗代表性项目保护和传承体验设施建设，推动非遗融入人民群众生产生活。

2017年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见》，将实施该工程确立为建设社会主义文化强国的重大战略任务，要求坚持创造性转化、创新性发展，不断增强中华优秀传统文化的生命力和影响力。2024年，国家发展改革委会同相关部门修订印发《文化保护传承利用

工程实施方案》，明确以专业化保护、精细化改造、特色化展示、创新性发展为原则，聚焦文化遗产保护传承等重点领域，着力解决公共文化服务供给不足、水平不高等突出问题。

本项目建设内容涵盖文化保护与展示传承设施、公共服务设施、文化设施修缮工程、公共文化活动区、文化科普平台及文化廊道等，与上述国家层面规划的政策导向高度契合，在保护和传承中华优秀传统文化、完善公共文化服务体系、推动文化旅游融合发展等方面具有重要意义。

（2）项目与省、市政策规划的符合性

在省级层面，2024 年修订通过、2025 年施行的《广东省公共文化服务促进条例》明确提出县级以上人民政府应当加强公共文化设施建设，促进优质文化资源向基层延伸，本条例所列公共文化设施包括非物质文化遗产馆、乡镇（街道）和村（社区）综合性文化服务中心等。同年发布的《广东省历史文化名城名镇名村保护条例》强调促进历史文化保护传承与城乡建设融合发展，鼓励社会力量依法参与保护和传承利用工作。此外，《广东省非物质文化遗产条例》规定地级以上市人民政府应当在资金、人才培养、设施建设等方面加强对非遗保护工作的扶持。《广东省关于推动公共文化服务高质量发展的实施意见》和《广东省公共文化服务实施标准（2021—2025 年）》为全省公共文化服务体系建

设提供了实施依据。本项目所建设的文化保护与展示传承设施、公共服务设施、文化设施修缮工程及公共文化活动区等，与上述省级法规政策高度契合。

在市级层面，揭阳市先后出台实施《揭阳市非物质文化遗产保护管理办法》《揭阳市潮剧保护传承条例》等地方法规，正在推进《揭阳市英歌保护传承条例》立法起草工作，建立了非物质文化遗产联席会议制度。其中，《揭阳市非物质文化遗产保护管理办法》明确将传统礼仪、节庆等民俗纳入非遗保护范畴，要求加强非物质文化遗产的活态传承、展示和传播活动。《揭阳市公共文化服务实施标准（2021—2025 年）》为全市公共文化设施建设和资源配置提供了具体指引。《揭阳市推动旅游业高质量发展三年行动方案（2025—2027 年）》明确提出，依托揭阳特色非遗和多彩民俗，打造三山国王祭典等揭阳非遗民俗 IP，充分发挥非遗民俗引流效应。本项目涵盖文化展示区、非遗传承区、文化科普平台、文化廊道等建设内容，与揭阳市相关政策规划和总体要求完全契合。

（三）项目情况

1. 项目概况

项目名称：揭西县三山文化设施综合提升建设项目，项目实施单位：揭西县国有资产经营有限公司。

项目主管单位：揭西县国有资产管理办公室。

项目建设地点：广东省揭阳市揭西县

2.建设期限

项目建设期：预计开工日期2026年10月，工期为31个月，预计竣工日期2029年5月。

3.建设内容及工程规模

1.建设文化保护与展示传承设施，建筑面积约5200平方米，主要设置三山国王文化展示区、非遗传承区等文化功能区；2.建设三山文化公共服务设施，总建筑面积9200平方米；3.三山文化设施修缮工程约4300平方米，主要为结构加固及防水等；4.建设公共文化活动区，占地6500平方米；5.建设三山文化科普平台及文化廊道约4.78公里；6.建设停车场3处，提供停车位约65个，设置充电桩25套；7.建设其他配套工程。

本项目收入来源主要是租赁收入、文化传承科普收入、文化展活动收入、停车位及充电桩收入等。

4.项目总投资

本项目建设总投资约19800.00万元，其中工程费用15270.00万元，工程建设其他费用3041.90万元，基本预备费用915.60万元，建设期利息572.50万元。

计划通过发行政府专项债券融资15800.00万元（全部用于

项目资本金），其余部分通过单位自筹解决。

5.项目建设意义

揭西县国有资产经营有限公司通过实施本项目旨在全面推进三山文化的全球交流与传承，着力打造潮客文化对外传播的重要窗口。通过系统建设文化保护与展示传承设施、完善公共服务设施、实施文化设施修缮工程，构建集展示、传承、体验于一体的文化空间。同时，建设公共文化活动区、科普平台及文化廊道，并配套停车场、充电桩及文化亭廊等附属设施，全面提升三山文化的公共服务能力和传播效能。项目将以文化展示、非遗传承、科普教育、文化活动等功能为核心，形成可持续的文化运营模式，推动三山文化资源的活化利用与创新发展，增强潮客文化的社会影响力和国际传播力。因此，本项目的建设是非常有必要的，是属于有公益性的项目。

（四）项目立项情况或实施依据

项目于2026年04月05日取得揭西县发展和改革局《关于揭西县三山文化设施综合提升建设项目可行性研究报告的批复》，揭西发改投审[2026]26号，同意项目立项，开工，建设。

（五）责任主体

1、项目实施单位、资产持有单位：

公司名称：**揭西县国有资产经营有限公司**

法定代表人：王秀明

注册资本：15000万元

统一社会信用代码：91445222663348497C

注册地址：广东省揭西县河婆街道河山社区河山路14号第三层、第四层

企业类型：有限责任公司(国有独资)

股东信息：揭西县国有资产管理办公室（揭西县国有企业改革领导小组办公室）100%持股

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；贸易经纪；公共事业管理服务；资产评估；企业管理；乡镇经济管理服务；单位后勤管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；工程管理服务；城乡市容管理；水资源管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；不动产登记代理服务；土地使用权租赁；土地调查评估服务；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务（专利代理服务除外）；科技中介服务；创业空间服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；共享自行车服务；食用农产品批发；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬

菜批发；新鲜蔬菜零售；农副产品销售；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品零售。（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：建设工程施工；测绘服务；国土空间规划编制；非煤矿山矿产资源开采；矿产资源勘查；房地产开发经营。（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）。

项目主管单位：**揭西县国有资产管理办公室**

该项目总投资19800.00万元，项目资产权属性质为政府资产，具体归属责任主体为国有企业单位。该项目资金投入后，对应资产形成的国有资产所产生的收益按规定上缴财政。同时在发债年限内不会使用该项目资产进行抵押、质押等其他违规行为。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析：

（1）推进全球三山文化交流与传承，增强文化自信的需要。

三山文化是潮客交融的独特文化形态，三山国王祭典等民俗活动在港澳台及东南亚地区拥有广泛的信众基础和文化影响力。然而，揭西县目前缺乏系统性的文化保护与展示传承设施，非遗传承空间不足，制约了三山文化的活态传承与国际传播能力。本项目建设文化展示区、非遗传承区等功能空间，是推动中华优秀

传统文化走出去、增强文化自信的重要举措。

（2）完善公共文化服务体系，提升潮客文化传播能力的需要。

当前揭西三山文化公共服务设施存在总量不足、布局不均等问题，难以满足群众日益增长的文化需求。本项目建设公共服务设施、公共文化活动区及文化科普平台，将有效补齐公共文化服务短板，形成覆盖全域、功能完善的三山文化服务网络，为打造潮客文化对外传播窗口提供坚实支撑。

（3）保护与修缮文化设施，消除安全隐患的需要。

部分三山文化相关设施建设年代较早，存在结构老化、屋面渗漏等安全隐患，亟需进行结构加固及防水修缮。本项目的修缮工程将系统解决设施安全问题，保障文化活动正常开展，同时提升文化设施的使用寿命和服务效能。

（4）提升文旅融合水平，促进地方经济发展的需要。

文化廊道、科普平台及配套停车场、充电桩等设施的建设，将串联三山文化资源，完善旅游服务配套，带动文化体验、科普教育、节庆活动等相关业态发展。项目通过租赁、文化活动、停车充电等多元化经营实现可持续运营，具有良好的间接经济效益。

（二）经济效益分析：

政府投资政府投资建设旅游景区，能从直接增收、产业带动、

就业民生、基础设施、区域品牌五个方面，为当地带来显著且可持续的经济效益，概括如下：

1、直接经济效益

形成景区门票、观光、餐饮、住宿、文创等稳定经营收入，增加地方财政税收与国有资产收益，成为新的经济增长点。

2、带动全产业链发展

以旅游为纽带，拉动餐饮、酒店、交通、零售、文化、农业等相关产业，形成“吃住行游购娱”完整消费链，放大经济乘数效应。

3、扩大就业与居民增收

提供景区服务、管理、经营等直接就业岗位，带动周边民宿、农家乐、商铺等间接就业，提高居民工资性、经营性和财产性收入。

4、完善基础设施，提升资产价值

推动水电、通信、环境整治等公共设施升级，盘活闲置土地、房屋、生态文化资源，带动周边土地和房产增值。

5、提升区域品牌与长期竞争力

打造城市名片，提升知名度与吸引力，带动招商引资、人才流入，优化经济结构，增强地方经济长期发展韧性。

揭西县三山文化设施综合提升建设项目是以公共投入激活

资源、带动产业、扩大就业、增加财政、提升区域价值的重要举措，实现经济、民生、品牌多方共赢。

（三）社会效益分析:

1、保护旅游资源文化

通过旅游基础设施建设及旅游资源遗址修复，可以进一步提升旅游资源服务质量，促进旅游资源遗址文化保护，有利于加强保护旅游资源文化。

2、改善居民生活环境

在项目建成后，通常会改善全县的基础设施，如交通、水电供应等，直接提升了居民的生活便利性和舒适度。同时，旅游环山走廊、登山步道等建设也可丰富居民的日常生活，增强居民的幸福感和归属感。

3、增加就业岗位，缓解社会就业压力

本项目的建设，有助于带动农民就近就地就业，增加农民收入。而且，项目的实施可带动诸如建筑材料、建安施工、社会服务等行业的发展，在工程建设中需要大量的工作人员。对扩大就业机会，缓解社会就业压力、增加群众收入，提高人民生活水平具有重要的意义。

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划

（一）投资估算

一、编制依据及原则

1、国家有关政策文件

（1）《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修正）；

（4）《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修正）；

（5）《中华人民共和国文物保护法》（2024修订）；

（6）《历史文化名城名镇名村保护条例》（国务院令第524号）；

（7）《中华人民共和国非物质文化遗产法》；

（8）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日修正）；

（9）《中华人民共和国水土保持法》（2011年3月1日修订）；

（10）《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018年12月29日修正）；

（11）《中华人民共和国旅游法》（2016修正）；

（12）《中华人民共和国建筑法》（2019年修正）；

（13）《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》；

（14）《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

（15）《关于推进旅游公共服务高质量发展的指导意见》（文旅公共发〔2024〕41号）；

（16）文化和旅游部关于印发《国内旅游提升计划（2023—2025年）》的通知等。

2、省、市有关政策文件

（1）《广东省土地管理条例》（2022年）；

（2）《广东省国土空间规划（2021-2035年）》；

（3）《广东省城乡规划条例》（2012年）；

（4）《广东省环境保护条例》（2022年11月30日修正）；

（5）《广东省水污染防治条例》（2021年9月29日修正）；

（6）《广东省大气污染防治条例》（2022年11月30日修正）；

（7）《广东省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》；

（8）《广东省国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

（9）《广东省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》；

（10）《广东省文物保护单位保护范围和建设控制地带划定办法》（粤文旅规〔2023〕2号）；

（11）《广东省历史建筑和传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》（粤建节〔2021〕165号）；

（12）《广东省文化和旅游发展“十四五”规划》；

（13）《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》（揭府〔2021〕24号）；

（14）《揭阳市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》）；

（15）《揭阳市国土空间总体规划（2021—2035年）》；

（16）《广东省历史文化名城揭阳保护规划(2021-2035年)》；

（17）《揭阳市揭西县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。

（18）《揭阳市揭西县国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》等。

3、相关标准和规范

（1）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编制大纲及说明的通知》（发改投资规〔2023〕304号）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《建设项目环境保护管理条例》（2017年7月16日修

订）；

（4）《城市用地分类与规划建设用地标准》（2012 年）；

（5）《建设工程质量管理条例》（2019 年修正）；

（6）《旅游厕所质量要求与评定》（GB/T18973-2022）；

（7）《旅游道路工程设计规范》等。

二、项目总投资

建设总投资约19800.00万元，其中工程费用15270.00万元，工程建设其他费用3041.90万元，基本预备费用915.60万元，建设期利息572.50万元。

表项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	工程费用	15270.00
2	工程建设其他费用	3041.90
3	预备费	915.60
4	建设期利息	572.50
项目总投资		19800.00

（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：项目专项债券资金需求为15800.00万元（全部用于项目资本金），2026年年申请广东省政府专项债券15000.00万元，2027年申请800.00万元。

3.非融资资金筹措：单位自筹资金4000.00万元。具体如下

表项目资金筹措情况（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		
		已到位金额		已到位金额	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	19800.00				4000.00						2500.00		13300.00
2026	15000.00										2500.00		12500.00
2027	2800.00				2000.00								800.00
2028	2000.00				2000.00								

（三）项目实施安排

目前，项目已完成可行性研究报告编制及立项工作，为项目后续推进奠定了政策和审批基础。着手启动项目招投标相关筹备工作，并同步与相关部门开展对接，梳理项目建设前期手续办理流程，为项目落地实施做好充分准备。

本项目建设周期从2026年2月开始至2029年5月结束，建设周期共为34个月。其中前期工作时间为2026年2月至2026年9月，施工工期为2026年10月至2029年5月。项目进度预计如下：

2026年1月至2026年2月，拟完成项目立项、初步设计、施工图设计招标工作；

2026年3月-2026年9月，拟初步设计、施工图设计等制作；

2026年10月-2029年5月，拟办理公开招投标、土建施工、设备采购与安装；

2029年6月-7月，完工验收，进入正式运营。

（四）债券资金用途

本期申请的政府专项债券资金主要用于以下方面：

用于项目配套设施工程建设费用，以及第三方技术服务费用的支付。

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

项目建设期为2年10个月，计算运营期按18年。

根据揭西县国有资产经营有限公司提供的项目立项文件、可研报告及其他资料。项目于2029年8月项目竣工验收后开始运营。

项目假设的条件：

（1）项目能如计划竣工交付，第一至四年为建设期，第五年开始运营；

（2）预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

（3）根据财政统筹安排，本项目收益可优先偿还本次发债；

（4）建设期需偿还的债券利息由财政先行垫付。

1.项目收入测算

项目建成后，项本项目收入来源主要为租赁收入、文化传承科普收入、文化展活动收入、停车位及充电桩收入等。

（1）租赁收入

项目投入使用后，三山文化展示区、公共服务设施及活动区预计总面积约20900㎡，暂按其中30%的面积作为商业区，按揭阳现行市场价格估算，租金按150元/㎡/月（含管理费）计算，预计本项目首年租赁收入为1128.60万元。

测算依据：

①30%商业面积比例的测算依据

依据《文化馆建筑设计规范》（JGJ41-2018）及《博物馆建筑设计规范》（JGJ66-2015），公共文化设施的展览、陈列用房面积不得低于总建筑面积的50%-60%，而直接用于商业经营的面积（如文创商店、配套餐饮等）原则上不得超过总建筑面积的20%-30%，以确保项目的公益属性不流失。本项目取30%上限，符合现行规范要求。

参考国内成功运营的文旅公共基础设施项目（如广州永庆坊非遗街区、潮州牌坊街文化综合体），普遍采用“70%公益展示+30%商业配套”的黄金分割比例。30%的商业面积不仅能覆盖日常保洁、安保、设备维护等高额运营成本，还能避免过度商业化引起的文化氛围稀释，是当前文旅项目的行业基准测算值。

②150 元/㎡/月（含管理费）单价的测算依据

基础租金部分（约 110/㎡/月）：本项目定位为“文化对外传播窗口”，属于高品质文化商业综合体，本项目为新建高标准公共建筑，内部包含大量展陈灯光、新风系统、智能化安防等高能耗设备，其资产折旧和运营成本远高于普通沿街商铺。参考广东省资产评估协会《房地产估价规范》中的“收益法”测算，文化综合体较普通商业应存在 15%-20%的资产溢价。

物业管理费部分（约 40 元/㎡/月）： 依据《广东省物业管理条例》及揭阳市物价局关于公共建筑物业收费的指导标准，带中央空调、高清监控、高频次保洁的公共文化场馆，其物业费通常在 3.5 元-5 元/㎡/天（即 105 元-150 元/㎡/月）。本项目按

40 元/㎡/月计提物业管理费，属于下限保守取值。

市级对标：揭阳市榕城区进贤门大道核心地段社区商业租金约 80-120 元/㎡/月；揭阳楼周边新建文化体验街区租金已达 120-150 元/㎡/月。本项目作为省/市重点文化地标，硬件标准高于上述项目，150 元/㎡/月具备市场支撑。

文旅对标：参考潮州市湘桥区太昌路非遗文化街区、汕头市小公园开埠区文化商铺，带文化主题包装的商业空间实际成交租金普遍在 100-180 元/㎡/月之间。本项目 150 元的定价处于粤东地区文旅商业租金的中位数水平。

（2）文化传承科普收入

本项目作为三山国王文化项目，建设三山国王文化展示区、非遗传承区等文化功能区，并建设三山文化科普平台及文化廊道约 4.78 公里，具备开展文化传承、科普教育活动的良好条件，预计年均接待研学团队、文化体验游客约 3.5 万人次，科普体验收费按 50 元/人次测算，预计本项目首年文化传承科普收入为 175.00 万元。

测算依据：

①50 元/人次单价测算依据

根据文旅部《公共文化服务设施运营管理规范》及研学旅行的通行做法，50 元/人的收费标准实质为以下三部分之和：

科普导览与讲解服务费（约 20 元/人）：包含 4.78 公里文化廊道的分段讲解、三山国王历史渊源深度解读、专业科普讲解员的人工成本分摊。

非遗手工体验材料费（约 20 元/人）：结合项目“非遗传承区”设置，游客/学生可体验潮汕木雕、剪纸、泥塑等非遗项目，20 元仅覆盖原材料（如木胚、纸张、泥料）及工具损耗成本，不包含教学利润。

科普平台设备折旧费（约 10 元/人）：包含三山文化科普平台（如 AR/VR 数字展示设备、互动多媒体终端）的能耗及日常损耗分摊。

同类项目市场调研：参考揭阳市周边同类文化场馆：揭阳学宫研学体验收费约 60 元/人；潮州市百师园非遗体验馆单项体验

收费约40-80元/项；汕头市非遗文化馆组合套票约80元。本项目50元定价在粤东三市同类文旅项目中处于低位保守区间，具备极强的市场吸引力和竞争力。

②年均3.5万人次客流量测算依据

核心客群结构拆解：

A类：中小学研学团队（占比约45%，约1.6万人次/年）。

依据：揭阳市及揭西县中小学生基数庞大。按每年约200个有效工作日计算，只需做到“每2个工作日接待1个40人的标准研学班级”，即可达成1.6万人次。作为市级/县级重点文化科普平台，此目标极易实现。

B类：机关企事业单位党建/团建（占比约25%，约0.9万人次/年）。

依据：三山国王文化兼具“统战”与“传统文化”双重属性，非常适合作为机关单位“主题党日”、企业工会活动的目的地。按每月接待3-4批次（每批30人）计算，全年可达1万人次左右。

C 类：散客及信众文化体验（占比约 30%，约 1 万人次/年）。

依据：三山国王在潮汕及海外具有广泛的信众基础，结合春节、中秋及“三山国王诞辰”等特定节点，以及 4.78 公里廊道吸引的周边休闲散步人群，日均产生 20-30 名付费体验散客。

（3）文化展活动收入

项目设有三山国王文化展示区、非遗传承区等文化功能区，可用于举办文化展览、非遗展演、民俗活动、节庆赛事等各类文化活动。

参考中型会议厅半天租赁费 3000-5000 元的市场行情，结合本项目文化特色及场地条件，暂按年均举办各类文化活动 50 场、场均收入 4.5 万元（含门票、摊位费、赞助等）测算，预计本项目首年文化展活动收入为 225.00 万元。

测算依据：①展位及摊位租赁收入（约 20,000 元/场）

参考揭阳市及潮汕地区同类文化节庆（如揭阳“半日游”市集、潮州牌坊街非遗集市），标准展位（3m×3m）收费标准普遍在 800-1500 元/个/期。

假设单场活动设置25-30个标准展位（涵盖潮汕特色美食、非遗文创、农特产品展销），按平均700元/个（考虑部分公益免费展位抵扣）计算：30个×700元=21,000元。

2.活动门票及互动体验收入（约15,000元/场）

举办中型主题文化活动（如“三山国王文化周”、“潮客非遗展演月”），保守估计单场吸引特定受众约300人次，按半价优惠或单项体验票25元/人测算：300人×25元=7,500元；叠加现场小型互动游乐、祈福文创销售等随机消费转化，预估单场门票及体验合计约15,000元。

3.企业冠名与商业赞助分账（约10,000元/场）

文化活动是品牌曝光的高效载体，单场活动引入1-2家地方性赞助商（如本地银行、通信运营商、房地产企业、快消品牌），提供背景板Logo、主持人鸣谢、展位特装等权益，单场分摊赞助费保守按10,000元计。

综合核定：20000+15000+10000=45000元/场。

②年均50场活动频次的科学排期依据

年均50场（即平均每周约1场），对于一个大型文化综合体而言，属于中低强度利用水平，完全不会造成设施疲劳。

（4）停车位收入

项目投入使用后，预计可新增停车位数量约为65个，按使用率80%计算，每个车位5元/小时计取，平均车辆停放时间约为3个小时，周转率取3，年经营时间365天。预计本项目运营期第1年停车费收入为85.41万元。

测速依据：

收费单位：市天泽停车场服务有限公司（普宁高铁站停车场）
收费标准：
1、小型车辆（20座及20座以下，限载2吨及2吨以下货车）停放服务收费标准：15分钟以内（含15分钟）免费，15分钟以上至3小时（含3小时）5元/辆·次，3小时以上至6小时（含6小时）10元/辆·次，6小时以上至9小时（含9小时）15元/辆·次，9小时以上至12小时（含12小时）20元/辆·次，12小时以上至24小时25元/辆·次（24小时内收费最高不超过25元/辆）；
2、免收机动车停放服务费的车辆：㈠军警车辆、实施救助的医院救护车、市政工程抢修车辆；㈡法律法规规章规定的其他应当免收机动车停放服务费的车辆。

①5元/小时单价测算依据

参照《广东省发展改革委关于进一步完善机动车停放服务收费政策的实施意见》（粤发改价格〔2022〕253号）。文件明确规定，公立性文化场馆、旅游景区配套停车场属于“第四类停车

场”，实行政府指导价管理。按照粤东地区政府指导价通行标准，此类场馆通常采取“阶梯计费”（如首小时 3 元，后每小时 1-2 元累加）或“封顶计费”。本项目为简化财务测算模型，直接取 5 元/小时作为加权平均单价，该单价符合粤东地区市级/县级重点公共场馆指导价的上限区间，属于合规取值。

②“使用率 80%+周转率 3+停放 3 小时”的组合逻辑依据

游客参观三山文化展示区（约 1 小时）+非遗手工体验（约 1 小时）+漫步 4.78 公里文化廊道及休息（约 1 小时），综合逗留时间恰好落在 2.5-3.5 小时区间。

日均周转 3 次，意味着车位并非被一辆车全天占死，而是呈现“早中晚”潮汐更替：

早间客流（周转 1 次）：周边社区居民晨练、使用公共文化活动区（6500 ㎡），停放约 1-1.5 小时后驶离。

日间客流（周转 1 次）：核心研学团队大巴/中巴接驳、企事业单位党建团建车辆，停放约 3-4 小时。

晚间客流（周转 1 次）：周边居民夜间休闲、廊道散步，停

放约1-2小时。

通过不同功能区的错峰引流，实现了车位的高效流转，80%使用率与3次周转率具备运营实操性。

本次测算，停车场收入不考虑价格增长以及收入增长率。

（5）充电服务费收入

项目投入使用后，预计可新增充电桩数量25个，参考充电桩服务费市场行情，公共充电桩服务费一般在0.3—0.6元/度，直流快充桩服务费约0.5—1元/度。本项目充电桩主要服务于景区游客，暂按使用率80%，每桩日均充电量60度、服务费0.5元/度测算，预计本项目运营期第1年充电服务费收入为21.90万元。

测算依据：①0.5元/度服务费单价依据

查阅特来电、星星充电、小桔充电等主流平台在揭阳市区、潮州市区的公开计费标准，公共直流快充桩的“服务费”普遍集中在0.40元—0.65元/度之间。本项目按0.5元/度取中值，完全符合粤东地区现行市场行情。

②每桩日均60度测算依据

游客在项目区平均停留时间约3小时。一辆新能源车从20%电量充至80%（满足返程需求），使用60kW直流桩仅需约30-40分钟，耗电约30-35度。这意味着，车辆在剩下的2个多小时里，一直占用着充电车位但不产生电量。这种“低翻台率”是文旅景区充电站的普遍物理规律，单桩每天有效工作时长可能仅有1-1.5小时，日均产出正好落在60度-90度之间。

本次测算，不考虑价格增长以及收入增长率。

2025年揭阳市全市地区生产总值2553.75亿元，增长3.2%。全市地方一般公共预算收入130.12亿元，可比增长5.5%；市县级税收收入83.13亿元，同比增长52.2%、可比增长9.1%，其中“四税”增长14.2%，增速均位列全省第一。全市居民人均可支配收入28721元，增长5.1%。本次取揭阳市2025年GDP的增长值3.2%作为预测的增长率的情况下预测收入增长情况。

项目收入测算表（单位：万元）

年度	租赁收入	文化传承科普收入	文化展活动收入	停车位收入	充电服务费收入	合计
第1年	-	-	-	-	-	-

第 2 年	-	-	-	-	-	-
第 3 年	-	-	-	-	-	-
第 4 年	1128.60	175.00	225.00	85.41	21.90	1635.91
第 5 年	1164.72	180.60	232.20	85.41	21.90	1684.83
第 6 年	1201.99	186.38	239.63	85.41	21.90	1735.31
第 7 年	1240.45	192.34	247.30	85.41	21.90	1787.40
第 8 年	1280.14	198.50	255.21	85.41	21.90	1841.16
第 9 年	1321.11	204.85	263.38	85.41	21.90	1896.65
第 10 年	1363.38	211.41	271.81	85.41	21.90	1953.91
第 11 年	1407.01	218.17	280.50	85.41	21.90	2013.00
第 12 年	1452.04	225.15	289.48	85.41	21.90	2073.98
第 13 年	1498.50	232.36	298.74	85.41	21.90	2136.91
第 14 年	1546.45	239.79	308.30	85.41	21.90	2201.86
第 15 年	1595.94	247.47	318.17	85.41	21.90	2268.89
第 16 年	1647.01	255.38	328.35	85.41	21.90	2338.06
第 17 年	1699.72	263.56	338.86	85.41	21.90	2409.44
第 18 年	1754.11	271.99	349.70	85.41	21.90	2483.11
第 19 年	1810.24	280.69	360.89	85.41	21.90	2559.13
第 20 年	1868.16	289.68	372.44	85.41	21.90	2637.59
第 21 年	1927.95	298.95	384.36	85.41	21.90	2718.56
合计	26907.51	4172.26	5364.34	1537.38	394.20	38375.69

2、项目成本及相关税费

本项目的运营成本主要有工资福利费、维修及管理费、综合税费等。

（1）工资福利费：参与项目运营管理的人员预计为10人，工资及福利费按每人每年平均8万元计算，预计运营期第一年工资为80万元，并按每年3.2%的比例进行增长。

（2）运营维护费用：按工程费用的0.5%计算，预计运营期第一年维护费用为76.35万元，并按每年3.2%的比例进行增长。

（3）管理及其他费用：按年运营收入的2%计算，预计运营期第一年管理及其他费用为32.72万元，并按每年3.2%的比例进行增长。

发债期间，项目运营期第一年的总成本为189.07万元。

3、本项目债券存续期内收入、成本与利润情况如下：

项目 年度	收入合计	成本	利润
第1年	-	-	-
第2年	-	-	-
第3年	-	-	-
第4年	1635.91	189.07	1446.84
第5年	1684.83	195.12	1489.70
第6年	1735.31	201.36	1533.94
第7年	1787.40	207.81	1579.59
第8年	1841.16	214.46	1626.71
第9年	1896.65	221.32	1675.33

项目 年度	收入合计	成本	利润
第 10 年	1953.91	228.40	1725.50
第 11 年	2013.00	235.71	1777.29
第 12 年	2073.98	243.25	1830.73
第 13 年	2136.91	251.04	1885.87
第 14 年	2201.86	259.07	1942.79
第 15 年	2268.89	267.36	2001.52
第 16 年	2338.06	275.92	2062.14
第 17 年	2409.44	284.75	2124.69
第 18 年	2483.11	293.86	2189.25
第 19 年	2559.13	303.26	2255.87
第 20 年	2637.59	312.97	2324.63
第 21 年	2718.56	322.98	2395.58
合计	38375.69	4507.71	33867.98

3. 应付本息情况

揭西县三山文化设施综合提升建设项目计划总融资金额15800.00万元，假设融资利率2.50%，每半年末支付一次利息，第二十年年末偿还本金，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
第 1 年	0.00	15000.00		15000.00	2.50%	375.00	375.00
第 2 年	15000.00	800.00		15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 3 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 4 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 5 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00

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
第 6 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 7 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 8 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 9 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 10 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 11 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 12 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 13 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 14 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 15 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 16 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 17 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 18 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 19 年	15800.00			15800.00	2.50%	395.00	395.00
第 20 年	15800.00		15000.00	800.00	2.50%	395.00	15395.00
第 21 年	800.00		800.00	0.00	2.50%	20.00	820.00
合计	-	15800.00	15800.00	-	-	7900.00	23700.00

（二）融资收益平衡情况

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

单位：人民币万元

年度	项目现金流入	成本	利息	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第 1 年	0.00	0.00	375.00	375.00	-375.00	-375.00	
第 2 年	0.00	0.00	395.00	395.00	-395.00	-770.00	

年度	项目现金流入	成本	利息	项目现金流出	净现金流量	累计现金流量	备注
第3年	0.00	0.00	395.00	395.00	-395.00	-1165.00	
第4年	1635.91	189.07	395.00	584.07	1051.84	-113.16	
第5年	1684.83	195.12	395.00	590.12	1094.70	981.54	
第6年	1735.31	201.36	395.00	596.36	1138.94	2120.49	
第7年	1787.40	207.81	395.00	602.81	1184.59	3305.08	
第8年	1841.16	214.46	395.00	609.46	1231.71	4536.79	
第9年	1896.65	221.32	395.00	616.32	1280.33	5817.11	
第10年	1953.91	228.40	395.00	623.40	1330.50	7147.62	
第11年	2013.00	235.71	395.00	630.71	1382.29	8529.91	
第12年	2073.98	243.25	395.00	638.25	1435.73	9965.63	
第13年	2136.91	251.04	395.00	646.04	1490.87	11456.51	
第14年	2201.86	259.07	395.00	654.07	1547.79	13004.29	
第15年	2268.89	267.36	395.00	662.36	1606.52	14610.82	
第16年	2338.06	275.92	395.00	670.92	1667.14	16277.96	
第17年	2409.44	284.75	395.00	679.75	1729.69	18007.65	
第18年	2483.11	293.86	395.00	688.86	1794.25	19801.90	
第19年	2559.13	303.26	395.00	698.26	1860.87	21662.77	
第20年	2637.59	312.97	15395.00	15707.97	-13070.37	8592.40	
第21年	2718.56	322.98	820.00	1142.98	1575.58	10167.98	
合计	38375.69	4507.71	23700.00	28207.71	10167.98	-	

项目专项收益预表：

单位：万元

项目	揭西县三山文化设施综合提升建设项目	合计
项目专项收益	33867.98	33867.98
已用于平衡其他专项债的融资本息合计	0.00	0.00

本期专项债融资	15800.00	15800.00
本期专项债本息合计	23700.00	23700.00
融资本息合计	23700.00	23700.00
用于资金平衡项目专项收益	33867.98	33867.98
本息覆盖倍数	1.43	1.43

根据上述测算，用于资金平衡的项目专项收益为33867.98万元，本息覆盖倍数为1.43。

（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。在诸多不确定性的因素中，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（下浮10%和20%）进行敏感性分析。

项目自身收益的90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算如下表：

项目自身收益的90%、80%作为项目收益情况下的本息覆盖倍数计算

单位：万元

项目	预期项目收益变动		
	预期项目收益的100%	预期项目收益的90%	预期项目收益的80%
预期收益	33867.98	30481.18	27094.38
债券本息	23700.00		
本息覆盖倍数	1.43	1.29	1.14

综上所述，根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，广东省专项债券揭西县三山文化设施综合提升建设项目以15800.00万元（2026年拟发行广东省政府专项债券15000.00万元）债券发行计划为基础；运营后，本项目预计可达到的债券本息资金覆盖率为1.43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，本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。目前，揭西县三山文化设施综合提升建设项目专项债券项目融资平衡情况已经过揭西县普兴会计师事务所（普通合伙）的专项评价，不能偿还债券本息的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

2026年拟发行广东省政府专项债券（四十三期）揭西县三山文化设施综合提升建设项目专项债券发行总额为2500.00万元，利率为2.45%，专项债融资利息每半年付息一次，债券到期一次还本，期限为十五年。

（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

揭西县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等存续期管理。揭西县财政局应组织建立相应的资

产登记和统计报告制度，会同揭西县国有资产经营有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

揭西县国有资产管理办公室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。揭西县国有资产经营有限公司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。及时组织揭西县国有资产经营有限公司将项目形成的资产进行资产登记管理。

揭西县国有资产经营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。