

水东街历史文化街区提升改造项目专项债券

项目募投报告

实施单位盖章：



主管部门盖章：



市（县、区）财政局盖章：



目 录

一、项目基本情况	3
（一）项目所处区域财政经济情况	3
（二）本地社会发展规划和行业相关规划	3
（三）项目情况	5
（四）项目立项情况或实施依据	6
（五）责任主体	6
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	8
（一）重要性分析	8
（二）经济效益分析	10
（三）社会效益分析	10
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	11
（一）投资估算	11
（二）筹措方案	12
（三）项目实施安排	15
（四）债券资金用途	15
四、项目收益与融资平衡情况	16
（一）项目预期成本收益	16
（二）融资收益平衡情况	21
（三）总体评价	22
五、专项债券管理	22
（一）债券资金概况	22
（二）债券资金管理	23
（三）职责分工	23
六、项目风险控制	25
（一）潜在风险及控制措施	25
（二）还款保障措施	29
七、其他需要说明事项	30

一、项目基本情况

（一）项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市。2023 年至 2025 年，惠州市分别实现一般公共预算收入 473.23 亿元、476.05 亿元、538.68 亿元。

表 1 近三年惠州市财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	5,639.68	6,136.39	6,363.66
一般公共预算收入（亿元）	473.23	476.05	538.68
政府性基金收入（亿元）	182.88	111.68	90.74
其中：国有土地出让收入（亿元）	159.20	70.53	58.24
政府性基金支出（亿元）	369.40	374.84	392.57
其中：国有土地出让支出（亿元）	149.35	64.49	83.48

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 粤港澳大湾区发展规划纲要

按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，畅通对外综合运输通道，通过骨干道路网络建设及周边土地收储、配套设施综合开发，完善粤港澳大湾区惠州区域交通网络，推进城市扩容提标，创造良好人居环境。坚持以人民为中心的发展思想，积极拓展粤港澳大湾区在教育、文化、旅游、社会保障和医疗等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

2. 惠州市总体规划

《惠州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：以环西湖文化内涵提升、千年惠州文脉内

核挖掘为重点，整体规划推进环西湖城市中央休闲文化区与水东街、金带街、北门直街、铁炉湖等省级历史文化街区保护利用，焕发千年古城新活力，打造特色靓丽的城市名片。

《惠州市历史文化保护规划》提出：根据城市发展脉络及对历史文化资源的梳理，考虑作为历史城区发展背景的东江、西枝江及西湖等自然要素的保护与发展要求，构建“三区、五轴、六核”的规划空间结构，强化历史文化保护与发展利用的结合，提升历史城区的环境品质和居民的生活质量。

本次债券涉及的主要领域为社会事业项目。

3. 领域规划

《关于储备文化传承发展“专精特新”工程项目的预通知》提出：文化传承发展“专精特新”工程拟支持建设内容包括历史文化名城和街区保护提升。支持历史文化名城内部公有建筑修缮、传统街面立面整治改造、配套公共服务设施建设等整体性保护。支持依托历史文化街区建设公共文化设施，补足配套基础设施和公共服务短板。支持在有条件的地区建设国家级非物质文化遗产传承体验设施，包括公益性展演剧场、生产传习用房、技艺展示厅等设施。项目筛选标准为须列入国家历史文化名城和中央城市工作会议要求划定的历史文化街区等相关名录中，且能兼顾其他不同级别和类型的文化遗产保护传承的需要。

《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区

和历史建筑保护工作的通知》提出：为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想和党的十九届五中全会精神，强化历史文化保护，现就进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作各地要加大投入，开展历史文化街区保护修复工作。重点围绕建筑加固修缮，沿街立面风貌整治，路面整修改造，以及配套完善水电热气、通讯照明、垃圾收集中转、消防安防设施等方面，修复和更新历史文化街区，持续提升历史文化街区的宜居性。加强历史建筑安全评估，对存在安全风险的历史建筑进行抢救性修缮。支持和鼓励在保持外观风貌、典型构件基础上，赋予历史建筑当代功能，与城市和城区生活有机融合，以用促保。禁止在历史文化街区内大拆大建，对文物建筑、历史建筑以外的其他建筑，可依照相关法律法规，在尊重街区整体格局和风貌的前提下进行创新性的更新改造、持续利用，改造后的建筑应与街区历史建筑可以辨别。

（三）项目情况

项目建设概况：本次拟发行债券涉及的项目为水东街历史文化街区提升改造项目。

项目建设地点为：广东省惠州市惠城区。

建设内容：占地面积 11.4 公顷，主要建设内容包括水东街历史文化街区内建筑保护修缮及活化利用、历史风貌保护修复与提升、周边环境配套改善、必要基础设施与防灾设施提升、游客

服务用房及社会停车场等。其中，街区传统风貌建筑结构加固 16835 m²、屋面修缮 14592.54 m²、活化利用 17341 m²，街区建筑外立面整治 10004 m²，街区及周边道路改造 21621 m²，新建游客服务用房及社会停车场 10778.54 m²。

本项目属于有一定收益的公益性项目，项目收入包括水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入等。

（四）项目立项情况或实施依据

本项目已于 2024 年 2 月 21 日经惠州市发展和改革局审批立项，立项文件为《惠州市发展和改革局关于水东街历史文化街区提升改造项目可行性研究报告的批复》（惠发改投审〔2024〕8 号），2024 年 6 月 6 日，惠州市发展和改革局同意调整项目建设内容和规模及投资额，出具了惠州市发展和改革局关于水东街历史文化街区提升改造项目变更的复函》（惠发改投审〔2024〕14 号）。

（五）责任主体

项目主管单位为：惠州市文化广电旅游体育局。

项目实施单位为：惠州市文化广电旅游体育局；

资产持有单位为：惠州市文化广电旅游体育局，项目形成资产的权属性质为国有资产，具体归属责任主体为惠州市文化广电旅游体育局。

惠州市文化广电旅游体育局的主要工作职能是：1. 政策落实与规划制定：贯彻落实党中央、国务院关于文化、广播电视、旅游、体育工作的方针政策，拟订并组织实施相关发展规划、政策措施，推进文化广电旅游体育体制机制改革。2. 公共文化服务体系建设：负责公共文化、广播电视、旅游、体育事业发展，推进公共文化服务体系、旅游公共服务和多元化体育服务体系建设，实施文化惠民工程，促进基本公共服务标准化、均等化。3. 文化遗产保护与传承：指导、管理文物和博物馆工作，协调文物保护利用、考古工作，推进非物质文化遗产保护、传承、普及和弘扬，参与历史文化名城（镇、村）保护工作。4. 产业发展与资源开发：统筹规划文化、广播电视、旅游、体育产业发展，组织实施资源普查、规划、开发和推广，推进产业融合、业态创新，扶持中小微企业发展，打造产业品牌。5. 市场监督管理：负责文化、广播电视、旅游、体育市场执法监督，规范市场秩序，推进行业信用体系建设，监管广播电视节目制作、播出，以及旅游、体育经营活动。6. 体育事业管理：推进全民健身计划，组织指导体育竞赛、青少年体育训练，监管体育彩票销售和公益金使用，组织承办省级以上体育赛事。7. 对外交流合作与宣传推广：组织文化、广播电视、旅游、体育对外交流合作，开展国内外市场开发，承办大型节事活动，提升惠州文化软实力和旅游吸引力。8. 安全生产与应急管理：指导监督文化广电旅游体育行业安全生产工作，协调

应急处置，保障行业安全稳定运行。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

1. 是推进文化传承发展“专精特新”工程项目储备工作的需要

文化传承发展“专精特新”工程拟支持建设内容包括历史文化名城和街区保护提升。支持历史文化名城内部公有建筑修缮、传统街面立面整治改造、配套公共服务设施建设等整体性保护。支持依托历史文化街区建设公共文化设施，补足配套基础设施和公共服务短板。支持在有条件的地区建设国家级非物质文化遗产传承体验设施，包括公益性展演剧场、生产传习用房、技艺展示厅等设施。项目筛选标准为须列入国家历史文化名城和中央城市工作会议要求划定的历史文化街区等相关名录中，且能兼顾其他不同级别和类型的文化遗产保护传承的需要。

本项目旨在通过对惠城区桥东片区范围内的重点路段水东街进行街巷立面修缮，传统建筑风貌和环境提升改造，补充配套公共服务设施，为惠州市民和来惠游客提供环境优美、文化浓厚、管理规范且具有文化标识度的古城街区。将街道作为感知古城历史文脉的核心线索、链接过去与现代的纽带，通过街道空间的差异化界面引导与建筑改造再生，重塑街道在现代生活中的风貌感知，激发古城复兴，最终满足人民幸福感日益增长的美好生活需

要。同时，惠州市于 2015 年被列为“历史文化名城”，且惠州市水东街历史文化街区于 2020 年被列入广东省历史文化街区名单。

2. 是贯彻中央加强历史文化保护传承的精神，推进历史文化街区保护活化利用工作的需要

党中央、国务院高度重视历史文化保护工作。习近平总书记多次强调，要更多采用“微改造”的“绣花”功夫，对历史文化街区进行修复，像对待“老人”一样尊重和善待城市中的老建筑，保留城市历史文化记忆。历史文化街区和历史建筑是城乡记忆的物质留存，是人民群众乡愁的见证，是城乡深厚历史底蕴和特色风貌的体现，具有不可再生的宝贵价值。

项目区域内有丰富的历史文化资源，除了已登记的历史文化建筑和特色的非物质文化遗产，还有许多有待挖掘的历史故事和历史价值建筑，这些文化遗产现状尚未得到恰当的保护，也未充分发挥其使用价值，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，修复修缮历史文化建筑，保护非物质文化遗产，推进水东街历史文化街区保护活化利用，充分发挥历史文化街区和历史建筑使用价值。

3. 是优化城市空间结构，提升城市形象的重要方式

城市形象，是一座城市品位和发展质量的综合体现。全面提升城市功能与品质，改善城市形象，不断提高城市综合承载能力，

就是回应人民群众对美好生活的向往。

水东街历史文化街区提升改造项目是惠州古城整体风貌提升过程中的重要一环，项目通过深入挖掘城市历史文化内涵，延续城市历史记忆，通过科学规划、空间梳理、风貌升级、产业升级、人文升级、品牌凝练，创新投融资模式，塑造特色历史街区，将散落在古城的历史遗存重新焕发新的活力，实现历史文化街区复兴，社会效益、文化效益最大化，彰显“千年府城，岭东雄郡”的精神底蕴。建成后有可能作为新的片区地标打卡点，不仅提高了区域辨识度和整体的风貌风貌，更有利于提升城市形象，因此项目建设是有必要的。

（二）经济效益分析

本项目以建筑立面改造、室内空间改造、公共环境整治工程为主。项目建成后为当地经济发展带来动力，同时，项目建成后将改善了人民居住环境、生活条件、周边交通与环境环境，提高了人民的生活质量，促进项目周边的现有土地综合利用，带动其他附属产业的发展，产生的间接效益是非常可观的。同时为区域的发展创造了良好的环境，为城市的发展起到了极大的促进作用。

项目建成后通过水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车楼停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入等实现收入，预计该部分收入实现较为稳定，经济效益较为良好。

（三）社会效益分析

改造工程是一个社会广泛参与、牵扯多方面利益的行动，在关注建成环境物质空间改善的同时，更重要的应是协调解决更新过程中多方参与主体对增值利益再分配的矛盾。因此，构建一个多方平衡的利益机制处理好政府、市场、社会公众之间的关系是及其必要的做法。

土地利用综合效益包括社会、经济、生态三个方面：对社会方面的影响主要体现在城市管治的变化上，对经济方面的影响主要体现在土地价值的变化上，对生态方面的影响体现在城市公共空间和风貌上。

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. 编制依据及原则

（1）《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司编著）；

（2）《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〕1325号）；

（3）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（4）《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；

（5）《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163号）；

（6）《广东省建设工程计价依据》（2018）（粤建市〔2019〕

6 号) 文件中的《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018)、《广东省市政工程综合定额》(2018)、《广东省通用安装工程综合定额》(2018) 等;

(7) 类似工程技术经济指标。

2. 项目总投资

根据《惠州市发展和改革局关于水东街历史文化街区提升改造项目可行性研究报告的批复》(惠发改投审〔2024〕8 号) 及《惠州市发展和改革局关于水东街历史文化街区提升改造项目变更的复函》(惠发改投审〔2024〕14 号), 本项目总投资为 24,517.24 万元, 详见下表:

表 2 项目投资估算表 (单位: 万元)

序号	投资估算项目名称	估算金额 (万元)
1	建安工程费用	19,508.49
2	工程建设其他费用	3,887.03
3	预备费	1,121.72
合计		24,517.24

(二) 筹措方案

1. 市场化融资资金筹措: 本项目无市场化融资。

2. 地方政府新增专项债券资金筹措: 本项目 2024 年安排专项债券资金 100.00 万元 (无用于项目资本金), 2025 年安排专项债券资金 40.00 万元 (无用于项目资本金)。2026 年 9 月计划通过专项债券融资 2,000.00 万元 (无用于项目资本金), 年内

后续计划通过专项债券融资 2,000.00 万元(无用于项目资本金)。

3. 非融资资金筹措：本项目非融资资金为 20,377.24 万元，均为财政性资金，目前暂未落实。

表3 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化		非融资资金						地方政府专项债券融资		
	总金额	其中： 已到位 金额	融 资 金	其 中： 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
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m
合计	24,517.24	140.00	-	-	-	-	20,377.24	-	-	-	2,000.00	140.00	2,000.00
2024 年	100.00	100.00									-	100.00	
2025 年	40.00	40.00					-	-	-			40.00	
2026 年	13,738.62	-					9,738.62	-	-		2,000.00	-	2,000.00
2027 年	10,638.62	-		-			10,638.62			-	-	-	-

（三）项目实施安排

立项和前期手续进度情况：

本项目已于2024年2月21日经惠州市发展和改革局审批立项，立项文件为《惠州市发展和改革局关于水东街历史文化街区提升改造项目可行性研究报告的批复》（惠发改投审〔2024〕8号），2024年6月6日，惠州市发展和改革局同意调整项目建设和规模及投资额，出具了惠州市发展和改革局关于水东街历史文化街区提升改造项目变更的复函》（惠发改投审〔2024〕14号）。

工程进度情况：

项目开工日期为2024年11月，预计竣工日期为2026年12月31日。

目前已完成项目立项、设计招标。施工、监理、检验检测、勘察招标计划挂网。可行性研究报告编制、社会稳定风险评估报告编制、用地预审选址意见书编制、房屋测绘、结构安全鉴定、节能报告编制、招标代理、施工图技术审查、施工阶段全过程造价控制服务等专项服务单位选取。正在开展公产房腾退、测绘、结构安全鉴定、社会稳定性风险评估、节能评估、方案设计、游客服务设施及配套停车设施土地收储及调规等前期工作。

本次申请的专项债券拟用于：工程费用及其他相关费用。

（四）债券资金用途

本次专项债券 2,000.00 万元用于支付工程费用及其他相关费用。明细如下：

表 4 项目用款计划（单位：万元）

序号	项目名	金额
1	支付工程费用及其他相关费用	2,000.00
合计		2,000.00

四、项目收益与融资平衡情况

本项目预期产生的项目经营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。

（一）项目预期成本收益

1. 项目收入测算

依据可行性研究报告的估算论证结果，项目的收入主要是水东街沿线物业出租与物业管理收入、停车收入、新能源充电桩服务收入、广告位出租收入。

（1）水东街沿线物业出租金收入

项目可用于出租物业用房面积约 18346 平方米（首层物业面积 9173 平方米，二层及以上物业面积 9173 平方米）。参考周边商铺与办公租金，本项目公房部分租金暂按 165 元/m²/月、二三层租金按 70 元/m²/月估算。考虑物价上涨因素，前三年价格不变，后续按每 3 年上涨 8%进行预估。

暂定初始出租率为 70%，每年增长 10%，直至使用率达到 95%

后稳定。

（2）水东街沿线物业管理收入

项目可用于出租用房面积约 18346 平方米。参考周边商铺与办公的物业管理收费，本项目的物业管理收费暂按 3 元/m²/月估算。

暂定初始出租率为 70%，每年增长 10%，直至使用率达到 95% 后稳定。

（3）停车收入

项目范围内有停车位 226 个，全部对外开放。参考惠州市市民服务中心等 29 个智慧停车场机动车停放服务收费标准，项目停车泊位每次停车时长暂按 3 小时计算、每天周转 2 次，则每个泊位每天租金收入约为 22 元/个/天。考虑物价上涨因素，前三年价格不变，后续按每 3 年上涨 5%进行预估。

暂定初始使用率为 70%，每 2 年增长 10%，直至使用率达到 85%后稳定。

（4）充电桩服务收入

项目设置 90 个 30kW 快速充电桩。能源汽车电池容量一般在 50-100kWh 之间，考虑每次新能源汽车充电电量不同，按照每次充电 60kWh/车次估算。根据停车场泊位周转率的假设，充电桩周转率为 2 车次/个/天。

根据《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的

意见》(粤府[2018]46号):自2018年7月1日起全省充电服务价格最高限价调整为0.8元/kWh,项目充电收入单价按照0.6元/kWh计算(电费不计收入不计成本)。

假定充电桩首年使用率为60%,每年增长15%,直至使用率达到80%后稳定。

根据周边地区物价上涨情况,前三年价格不变,后续按每3年上涨5%进行预估。

(5) 项目广告位出租收入

项目在公共空间、停车场闸机和停车场场内设置50个广告位,参考周边公共空间广告位出租情况,暂按3800元/(个·月)估算。

假定广告首年出租率为60%,每年增长15%,直至使用率达到90%后稳定。

根据周边地区物价上涨情况,前三年价格不变,后续按每3年上涨5%进行预估。

综上所述,本项目在预测期内预测收入合计20,308.46万元,收入预测详见《附表1-1项目收入预测表》。

截止目前未发现导致预计收入来源存在抵押、收入被占用及分成等情况。

2. 项目成本及相关税费

(1) 付现运营成本及相关税费

项目的成本及相关税费主要包括付现运营成本、融资成本、

相关税费等，依据可行性研究报告的估算论证结果，付现运营成本主要是物业设施维护成本、出租物业管理成本、停车管理成本、充电桩设施维护与服务成本、广告位管理成本、管理、其他费用及相关税费。具体如下：

①物业设施维护成本

按工程费用的 1%进行估算，即为 213 万/年；

②出租物业管理成本

本项目可用于出租物业用房面积约 18346 平方米。物业管理成本暂按 1 元/m²/月估算。

③停车管理成本

按停车收入的 20%进行估算。

④充电桩设施维护与服务成本

按充电桩服务收入的 10%进行估算。

⑤广告位管理成本

按广告位出租收入的 20%进行估算。

⑥管理、其他费用及相关税费

按收入之和的 5%计算。

(2) 融资成本

①本项目 2024 年 9 月通过 2024 年广东省政府专项债券（七十期）融资 100.00 万元，融资期限为 10 年，年利率 2.10%，每半年支付利息，到期偿还本金；

②本项目 2025 年通过债券融资 40.00 万元，融资期限为 10 年，年利率 1.70%，每半年支付利息，到期偿还本金。

③本项目 2026 年 9 月计划通过债券融资 2,000.00 万元，融资期限为 15 年，设定年利率为 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

④本项目 2026 年年内计划通过债券融资 2,000.00 万元，融资期限为 15 年，设定年利率为 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

具体的测算情况如下：

表 5 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
2024 年广东省政府专项债券（七十一期）	10	100.00	2.10%	21.00	121.00
2025 年广东省政府专项债券（三期）	10	40.00	1.70%	6.80	46.80
2026 年 9 月	15	2,000.00	2.45%	735.00	2,735.00
2026 年	15	2,000.00	2.45%	735.00	2,735.00
合计		4,140.00		1,497.80	5,637.80

表 6 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2023 年以前	—	—	—	—	—
2023 年	—	—	—	—	—
2024 年	—	100.00	—	100.00	—
2025 年	100.00	40.00	—	140.00	2.10
2026 年	140.00	4,000.00	—	4,140.00	2.78

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金余 额	应付本息 和
2027 年	4,140.00	—	—	4,140.00	100.78
2028 年	4,140.00	—	—	4,140.00	100.78
2029 年	4,140.00	—	—	4,140.00	100.78
2030 年	4,140.00	—	—	4,140.00	100.78
2031 年	4,140.00	—	—	4,140.00	100.78
2032 年	4,140.00	—	—	4,140.00	100.78
2033 年	4,140.00	—	—	4,140.00	100.78
2034 年	4,140.00	—	100.00	4,040.00	200.78
2035 年	4,040.00	—	40.00	4,000.00	138.68
2036 年	4,000.00	—	—	4,000.00	98.00
2037 年	4,000.00	—	—	4,000.00	98.00
2038 年	4,000.00	—	—	4,000.00	98.00
2039 年	4,000.00	—	—	4,000.00	98.00
2040 年	4,000.00	—	—	4,000.00	98.00
2041 年	4,000.00	—	4,000.00	—	4,098.00
合计		4,140.00	4,140.00		5,637.80

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 6,648.75 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

3. 项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在预测期内的项目运营期间净现金损益为 13,659.71 万元，具体详见《附表 1-3 项目损益预测表》。

（二）融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 2.69。具体测算详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

表 7 项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2025 年	2.10	—	2.10	—
2026 年	2.78	—	2.78	—
2027 年	100.78	—	100.78	806.31
2028 年	100.78	—	100.78	808.51
2029 年	100.78	—	100.78	815.68
2030 年	100.78	—	100.78	892.74
2031 年	100.78	—	100.78	900.91
2032 年	100.78	—	100.78	904.13
2033 年	100.78	—	100.78	993.60
2034 年	200.78	—	200.78	997.50
2035 年	138.68	—	138.68	1,008.13
2036 年	98.00	—	98.00	1,099.23
2037 年	98.00	—	98.00	1,111.38
2038 年	98.00	—	98.00	1,117.08
2039 年	98.00	—	98.00	1,224.17
2040 年	98.00	—	98.00	1,231.06
2041 年	4,098.00	—	4,098.00	1,247.08
合计	5,637.80	—	5,637.80	15,157.51
专项债券融资本息覆盖倍数				2.69

（三）总体评价

经上述测算，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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

此次拟发行债券名称为 2026 年广东省政府专项债券（四十三期），发行时间为 2026 年 9 月，期限为 15 年，每半年支付利息，到期一次性偿还本金，设定年利率 2.45%，拟发行金额为人民币 2,000.00 万元。

（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，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。惠州市文化广电旅游体育局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。惠州市文化广电旅游体育局按照规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入，纳入政府性基金预算管理。

（三）职责分工

惠州市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。惠州市财政局应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同惠州市文化广电旅游体育局加强专项债券项目对应资产管理。

惠州市文化广电旅游体育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风险。惠州市文化广电旅游体育局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。

惠州市文化广电旅游体育局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。

惠州市文化广电旅游体育局负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。惠州市文化广电旅游体育局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。惠州市文化广电旅游体育局负责及

时收取资产收益，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

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1）工程建设延期风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等。如项目工期拖延，将导致工程建设期的财务成本增加，工程投资增加，同时将影响项目的如期运营，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

①项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，聘请技术实力和管理能力较强的施工单位，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

（2）工程事故风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，如引起工程延误、人员工伤增多等。

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

③与施工单位签订安全协议，购买相关保险，严格安装技术措施施工，确保施工安全。

(3) 施工技术和管理的风险

施工技术和管理的风险主要包括采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量；施工方案制定不科学、不合理，出现难以有效指导施工操作的情况；施工组织管理不利，不合理，劳动力和施工机械调配不当；施工过程中，对设计变更和签证的管理不当，增加了纠纷和工程成本。

风险控制措施：选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实

施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

2. 影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

在本政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

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）投资估算的风险

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，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，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。

（3）成本波动的风险

成本波动风险产生的因素有几方面，其中重要的是施工阶段项目区域主要建筑材料的实际价格与现阶段估算价格发生较大偏离。项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。在项目运营期间，因为原材料价格和能源价格的波动，使得运营成本上升的风险。

风险控制措施：为控制成本上升风险，建设主体将继续完善项目资金预算和管理制度，对项目投资进行精准预测和严格控制。运营主体需加强财务管理水平，加强运营水平，提高运营效率，加强预算管理严格控制运营成本，另外，运营主体的管理层应增强对复杂变动的外部环境的适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强运营管理。

3. 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《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，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）资金管理风险

本项目建设运营期间较长，本次发行的是长期债券。如果债券资金管理不规范，项目经营活动资金未进行有效的管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还本付息风险。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）还款保障措施

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、追加项目资

本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。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。

附表1-1

项目收入预测表

金额：万元						
项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
沿线物业出租金收入	-	-	-	905.38	905.38	905.38
沿线物业管理收入	-	-	-	23.12	25.43	27.97
停车收入	-	-	-	63.52	63.52	69.87
充电桩服务收入	-	-	-	70.96	70.96	70.96
项目广告位出租收入	-	-	-	68.40	68.40	68.40
0	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	-	-	-	1,131.38	1,133.69	1,142.58
项目收入合计	-	-	-	1,131.38	1,133.69	1,142.58

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
土地出让净收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
沿线物业出租金收入	977.81	977.81	977.81	1,056.03	1,056.03	1,056.03
沿线物业管理收入	30.77	33.85	37.24	40.96	45.06	49.57
停车收入	69.87	76.86	76.86	84.55	84.55	93.01
充电桩服务收入	74.51	74.51	74.51	78.24	78.24	78.24
项目广告位出租收入	71.82	71.82	71.82	75.41	75.41	75.41
0	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	1,224.78	1,234.85	1,238.24	1,335.19	1,339.29	1,352.26
项目收入合计	1,224.78	1,234.85	1,238.24	1,335.19	1,339.29	1,352.26

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
沿线物业出租金收入	1,140.51	1,140.51	1,140.51	1,231.75	1,231.75	1,231.75
沿线物业管理收入	54.53	59.98	65.98	72.58	79.84	87.82
停车收入	93.01	102.31	102.31	112.54	112.54	123.79
充电桩服务收入	82.15	82.15	82.15	86.26	86.26	86.26
项目广告位出租收入	79.18	79.18	79.18	83.14	83.14	83.14
0	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	1,449.38	1,464.13	1,470.13	1,586.27	1,593.53	1,612.76
项目收入合计	1,449.38	1,464.13	1,470.13	1,586.27	1,593.53	1,612.76

项目/年份	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
土地出让净收入						
政府性基金收入小计	-	-	-	-	-	-
沿线物业出租金收入	-	-	-	-	-	15,934.44
沿线物业管理收入	-	-	-	-	-	734.70
停车收入	-	-	-	-	-	1,329.11
充电桩服务收入	-	-	-	-	-	1,176.36
项目广告位出租收入	-	-	-	-	-	1,133.85
0	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	-	-	-	-	-	20,308.46
项目收入合计	-	-	-	-	-	20,308.46

附表1-2

项目成本预测表

金额：万元						
项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
物业设施维护成本	-	-	-	213.00	213.00	213.00
出租物业管理成本	-	-	-	22.02	22.02	22.02
停车管理成本	-	-	-	12.70	12.70	13.97
充电桩设施维护与服务成本	-	-	-	7.10	7.10	7.10
付现运营成本及相关税费小计	-	-	-	325.07	325.18	326.90
融资成本	-	2.10	2.78	100.78	100.78	100.78
其他成本小计	-	2.10	2.78	100.78	100.78	100.78
项目成本总计	-	2.10	2.78	425.85	425.96	427.68

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
物业设施维护成本	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00
出租物业管理成本	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
停车管理成本	13.97	15.37	15.37	16.91	16.91	18.60
充电桩设施维护与服务成本	7.45	7.45	7.45	7.82	7.82	7.82
付现运营成本及相关税费小计	332.04	333.94	334.11	341.59	341.79	344.13
融资成本	100.78	100.78	100.78	100.78	100.78	98.68
其他成本小计	100.78	100.78	100.78	100.78	100.78	98.68
项目成本总计	432.82	434.72	434.89	442.37	442.57	442.81

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
物业设施维护成本	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00	213.00
出租物业管理成本	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02	22.02
停车管理成本	18.60	20.46	20.46	22.51	22.51	24.76
充电桩设施维护与服务成本	8.22	8.22	8.22	8.63	8.63	8.63
付现运营成本及相关税费小计	350.15	352.75	353.05	362.10	362.47	365.68
融资成本	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
其他成本小计	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
项目成本总计	448.15	450.75	451.05	460.10	460.47	463.68

项目/年份	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
物业设施维护成本	-	-	-	-	-	3,195.00
出租物业管理成本	-	-	-	-	-	330.30
停车管理成本	-	-	-	-	-	265.80
充电桩设施维护与服务成本	-	-	-	-	-	117.66
付现运营成本及相关税费小计	-	-	-	-	-	5,150.95
融资成本	-	-	-	-	-	1,497.80
其他成本小计	-	-	-	-	-	1,497.80
项目成本总计	-	-	-	-	-	6,648.75

附表1-3

项目运营期现金损益预测表

金额：万元

项目/年份	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	1,131.38	1,133.69	1,142.58
项目收入	-	-	-	1,131.38	1,133.69	1,142.58
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	325.07	325.18	326.90
息税折旧摊销前利润	-	-	-	806.31	808.51	815.68
减：其他成本	-	2.10	2.78	100.78	100.78	100.78
运营期净现金损益	-	-2.10	-2.78	705.53	707.73	714.90

项目/年份	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	1,224.78	1,234.85	1,238.24	1,335.19	1,339.29	1,352.26
项目收入	1,224.78	1,234.85	1,238.24	1,335.19	1,339.29	1,352.26
减：付现运营成本及相关税费	332.04	333.94	334.11	341.59	341.79	344.13
息税折旧摊销前利润	892.74	900.91	904.13	993.60	997.50	1,008.13
减：其他成本	100.78	100.78	100.78	100.78	100.78	98.68
运营期净现金损益	791.96	800.13	803.35	892.82	896.72	909.45

项目/年份	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	1,449.38	1,464.13	1,470.13	1,586.27	1,593.53	1,612.76
项目收入	1,449.38	1,464.13	1,470.13	1,586.27	1,593.53	1,612.76
减：付现运营成本及相关税费	350.15	352.75	353.05	362.10	362.47	365.68
息税折旧摊销前利润	1,099.23	1,111.38	1,117.08	1,224.17	1,231.06	1,247.08
减：其他成本	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
运营期净现金损益	1,001.23	1,013.38	1,019.08	1,126.17	1,133.06	1,149.08

项目/年份	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	20,308.46
项目收入	-	-	-	-	-	20,308.46
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	-	-	5,150.95
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	15,157.51
减：其他成本	-	-	-	-	-	1,497.80
运营期净现金损益	-	-	-	-	-	13,659.71

附表2

项目现金流量表

金额：万元

项目/年度	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	806.31	808.51	815.68
经营收入现金流入	-	-	-	1,131.38	1,133.69	1,142.58
经营成本及相关税费现金流出	-	-	-	325.07	325.18	326.90
二、投资活动净现金流量	-100.00	-40.00	-13,738.62	10,638.62	-	-
建设投资支出（不含利息）	100.00	40.00	13,738.62	10,638.62	-	-
三、筹资活动净现金流量	100.00	37.90	13,735.84	10,537.84	-100.78	-100.78
债券融资现金流入	100.00	40.00	4,000.00	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	9,738.62	10,638.62	-	-
偿还债券融资利息现金流出	-	2.10	2.78	100.78	100.78	100.78
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-	-2.10	-2.78	21,982.77	707.73	714.90
累计结余资金	-	-2.10	-4.88	21,977.89	22,685.62	23,400.52

项目/年度	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动净现金流量	892.74	900.91	904.13	993.60	997.50	1,008.13
经营收入现金流入	1,224.78	1,234.85	1,238.24	1,335.19	1,339.29	1,352.26
经营成本及相关税费现金流出	332.04	333.94	334.11	341.59	341.79	344.13
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-100.78	-100.78	-100.78	-100.78	-200.78	-138.68
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	100.78	100.78	100.78	100.78	100.78	98.68
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	100.00	40.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	791.96	800.13	803.35	892.82	796.72	869.45
累计结余资金	24,192.48	24,992.61	25,795.96	26,688.78	27,485.50	28,354.95

项目/年度	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
一、经营活动净现金流量	1,099.23	1,111.38	1,117.08	1,224.17	1,231.06	1,247.08
经营收入现金流入	1,449.38	1,464.13	1,470.13	1,586.27	1,593.53	1,612.76
经营成本及相关税费现金流出	350.15	352.75	353.05	362.10	362.47	365.68
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	-
三、筹资活动净现金流量	-98.00	-98.00	-98.00	-98.00	-98.00	-4,098.00
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	-
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	-
偿还债券融资利息现金流出	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00	98.00
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	4,000.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	1,001.23	1,013.38	1,019.08	1,126.17	1,133.06	-2,850.92
累计结余资金	29,356.18	30,369.56	31,388.64	32,514.81	33,647.87	30,796.95

项目/年度	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	合计
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	15,157.51
经营收入现金流入	-	-	-	-	-	20,308.46
经营成本及相关税费现金流出	-	-	-	-	-	5,150.95
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-3,240.00
建设投资支出（不含利息）	-	-	-	-	-	24,517.24
三、筹资活动净现金流量	-	-	-	-	-	18,879.44
债券融资现金流入	-	-	-	-	-	4,140.00
市场化融资现金流入	-	-	-	-	-	-
非融资筹措现金流入	-	-	-	-	-	20,377.24
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	-	1,497.80
偿还市场化融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	4,140.00
偿还市场化融资本金现金流出	-	-	-	-	-	-
年度现金流量净额	-	-	-	-	-	30,796.95
累计结余资金	30,796.95	30,796.95	-	-	-	