

2025 年广东省政府专项债券（三期）
广湛高铁城北产业园基础设施项目
募投报告

实施单位盖章：佛山市禅城区祖庙街道城建和
水务办公室



主管部门盖章：佛山市禅城区祖庙街道办事处



市（县、区）财政局盖章：佛山市禅城区财政
局



日期：2025 年 1 月

目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目所处区域财政经济情况	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划	2
(三) 项目情况	4
(四) 项目立项情况或实施依据	9
(五) 责任主体	9
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	11
(一) 重要性分析	11
(二) 经济效益分析	11
(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	14
(二) 筹措方案	15
(三) 项目实施安排	17
(四) 债券资金用途	20
四、项目收益与融资平衡情况	22
(一) 项目预期成本收益	22
(二) 融资收益平衡情况	34
五、专项债券管理	42
(一) 债券资金概况	42
(二) 债券资金管理	43
(三) 职责分工	44
六、项目风险控制	45
(一) 潜在风险及控制措施	45
(二) 还款保障措施	46

七、其他需要说明事项	47
------------------	----

本次拟申请地方政府债券 1,000 万元,债券名称为 2025 年广东省政府专项债券(三期),债券期限为 10 年,债券利率按 3.60%计算,利息按半年支付,本金到期一次性支付。按照财政部要求,此次专项债券预计纳入 2025 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

(一) 项目所处区域财政经济情况

佛山市位于广东省中部,地处珠三角腹地,毗邻港澳,东接广州,南邻中山。是“广佛都市圈”、“广佛肇经济圈”、“珠江-西江经济带”的重要组成部分,全国先进制造业基地、广东重要的制造业中心,在广东省经济发展中处于领先地位。

广湛高铁城北产业园位于佛山市禅城区。禅城区位于佛山市中心城区,是佛山市五个行政辖区之一,也是由禅城、桂城以及佛山新城组成的佛山市中心区“禅桂新”成员之一。禅城区位于广东省中部,珠江三角洲西北端;邻近广州市、深圳市等珠江三角洲多个著名城市,是广东第三城佛山的政治、经济以及科教文卫的“中心”。面积154.68平方公里,常住人口113.43万人。现下辖一个镇和三个街道办事处,分别是祖庙街道、张槎街道、石湾镇街道以及南庄镇。在区政府领导下,大力发展城市基础设施建设,城区道路交通网络

的各骨架干道基本已达到城市总体规划的建设目标，为佛山经济和城市的进一步发展奠定好坚实的基础。

广湛高铁促进了粤港澳大湾区与粤西的互联互通，以350公里/h的高速实现广湛以及沿路城市的中心城区的无缝对接，打通人流、物流、信息流各资金流的快速通道。本项目抓住高铁经济的契机，对佛山站周边基础设施进行重新优化升级，整合周边光电产业、汽配产业、物流产业园，升级改造为科创产业园，建设高铁经济走廊。项目围绕“强中心”新战略定位，充分挖掘区位优势，以“都市里的高新区、国际化的产业城”为目标，打造高新主题产业园，实现产业转型升级。

表 1：2021 年—2023 年佛山市禅城区财政经济情况

项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	2,148.90	2,283.81	2387.50
一般预算收入（亿元）	119.74	114.02	115.66
政府性基金收入（亿元）	208.24	98.05	38.98
其中：国有土地出让收入（亿元）	200.68	91.73	34.01
政府性基金支出（亿元）	207.49	142.36	118.39
其中：国有土地出让支出（亿元）	134.94	50.33	20.39

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1、发展规划

广湛铁路是首条直接连通广佛两地城市中心的高速铁路，以佛山中心区为轴心，佛山站覆盖禅城城区、千灯湖等多个重点板块，弥补佛山西站当前北上通道的短板，成为佛山北上的新通道，未来佛山中心真正融入湾区1小时生活圈。

根据佛山市城市总体规划、禅城区城市总体规划、禅城区经济发展规划、禅城区工业园区发展规划，祖庙街道尤其要抢抓广湛高铁佛山站等重大基础设施规划建设机遇，以城北科技产业园为突破口，建造写字楼式的工业大厦，重点发展科创产业和高端制造业，打造高新产业集聚区、战略性新兴产业基地、区域性物流商贸基地，优化产业结构，补齐发展短板。要将佛山建设成为岭南风貌特色鲜明的先进制造基地、产业服务中心、岭南文化名城、美丽幸福家园。提高佛山城市化发展质量，加快广佛肇区域融合，坚持城市可持续发展，倡导生态文明，实现产业转型，优化组团城市空间结构，推动城市升级，打造设施高效的智慧城市。

2、必要性

本项目通过搭建创新产业平台，以“智造”为“引擎”促进产业转型升级，实现高端、高科技产业集聚；完善交通、污水处理、人居环境整治等基础设施，优化区域生态生活环境、产业投资发展环境，提升城市发展动力。项目有助于进一步优化生态、整合生产空间、改善生活空间，提高产业

用地效率，拓展城市发展空间，深入推进城区和产业园区的有机更新；完善城市综合交通体系，积极推进公共发展，提升城市综合运输能力，构建区域性现代化综合交通体系；加强基础设施建设，提高承载能力，构建与社会、经济和人口发展相适应的基础支撑体系。

本项目实施后为广湛高铁城北产业园提供良好的基础设施条件，为招商引资提供了坚实的基础，极大地改变了产业园区的投资环境，提高经济效益和社会效益，将进一步发挥禅城区的区域优势和资源优势，主动融入粤港澳大湾区经济圈，加快禅城区产业升级进程，提高经济总量。

本项目借助广湛高铁的发展契机，对周边光电产业、汽配产业、物流产业园等进行有机整合，升级改造为科创产业园，为区域产业转型升级提速，加快国家供给侧改革。广湛高铁城北产业园的建设内容及方向，符合城市规划发展目标的要求，有利于加快城市化建设发展步伐。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

广湛高铁是国家“八纵八横”高速铁路网，350km/h沿海铁路客运大通道的组成部分，项目途径佛山中心城区。按照佛山市禅城区区委区政府加快建设“1+5”发展平台的部署以及国家发改委“高铁进城”要求，祖庙街道计划对佛山

站周边基础设施进行重新优化升级，整合周边光电产业、汽配产业、物流产业园，升级改造为科创产业园，发展高铁经济，进一步提升中心城区城市形态。

项目定位为：广湛高铁城北产业园基础设施项目抓住高铁经济的契机，对佛山站周边基础设施进行重新优化升级，整合周边光电产业、汽配产业、物流产业园，升级改造为科创产业园，建设高铁经济走廊。项目围绕“强中心”新战略定位，充分挖掘区位优势，以“都市里的高新区、国际化的产业城”为目标，打造高新技术产业园，实现产业转型升级。同时，通过完善园区及周边配套基础设施建设，优化园区产业投资发展环境，提升产业园区承载力，提高园区可持续发展能力，实现资产价值的实现与提升，实现“高铁·科创”的良性互动发展。项目具体情况如下表所示：

序号	项目名称	公益性 质	具体位置	占地面积	技术标准	建设内容及工程量	提供的公共产 品和服务内容
1	广湛高铁城北产业园基础设施项目	具有一定收益的公益性项目	佛山市禅城区祖庙街道内	约 1241 亩	1. 《工业建筑可靠性鉴定标准》(GB50144-2008) 2. 《建设设计防火规范》(GB50016-2014)》 3. 《厂房建筑模数协调标准》(GB/T50006-2010)》 4. 按城市支路标准建设，设计时速 30km/h。采用《城市道路设计规范》(CJJ37-2012) (2016 版)	实施内容主要包括园区高新科技产业园建设项目、园区道路内联外通工程、园区及周边排污排水工程、园区公共服务设施、园区配套停车场等建设工程等，总投资 53 亿元	计划对佛山站周边基础设施进行重新优化升级，整合周边光电产业、汽配产业、物流产业园，升级改造为科创产业园，发展高铁经济，进一步提升中心城区城市形态。

2. 项目工程方案

项目实施内容主要包括园区高新科技产业园建设项目、园区道路内联外通工程、园区及周边排污排水工程、园区公共服务设施、园区配套停车场等建设工程等，共34项工程，总投资为530,000万元，项目具体建设内容如下表所示。

表 2：广湛高铁城北产业园基础设施项目建设内容表

序号	项目名称	项目简介	项目总投资（万元）
项目合计			530000
一、园区产业项目			297346
1	广湛高铁城北产业园建设项目（基础设施建设）	项目位于佛山市禅城区祖庙街道城北片区，总用地面积约 1241 亩，可建成约 78 万平方米高新园区物业。项目规划主要建设内容为建设广湛高铁城北产业园及其周边基础配套设施，道路等相关基础设施建设及相关征拆费用使用新增债资金解决。	297346
二、园区基础设施项目			232654
2.1 园区道路内联外通工程			122110
2	鲤鱼沙地块周边配套道路	<p>1、新建道路 1（12 米规划路）</p> <p>新建道路 1 呈东西走向，西起文华北路，东至 15 米规划路，全长约 274m，标准红线宽度为 12 米道路，道路等级为城市支路，采用双向两车道，设计速度为 30km/h</p> <p>2、新建道路 2（15 米规划路）</p> <p>新建道路 2 呈南北走向，北起新建道路 1（12 米规划路），南至佛山涌北岸鲤鱼沙段堤围规划路，路线全长约 518m，标准红线宽度为 15 米道路，道路等级为城市支路，采用双向两车道，设计时速为 30km/h。</p> <p>3、新建道路 3（文沙南路）新建道路 3 呈东西走向，西起文华北路，东至 15 米规划路，路线全长约 339m，标准红线宽度为 25 米道路，采用双向两车道，道路等级为城市次干路，设计时速为 40km/h。</p>	9610
3	文沙横街（文沙路至文华北路）道路提升工程	道路西起文沙路，东至文华北路，全长约 668m	480
4	上沙街规划路（丝织横路至汾江中路）	道路呈东西走向，西起丝织横路，东至汾江中路，全长约 634m，标准红线宽度为 20 米	7487

序号	项目名称	项目简介	项目总投资 (万元)
5	保利芳华苑项目 东侧 15 米规划 道路工程	保利芳华苑项目东侧 15 米规划道路工程项目选址位于佛山市禅城区佛罗路南侧，滨河路北侧，项目用地面积 5910.08 平方米。项目道路大致呈南北走向，道路等级采用城市支路，设计速度为 30km/h，道路总长 0.346km，道路宽度为 15m，采用双向两车道，路面结构采用沥青混凝土路面。	800
6	保利芳华苑项目 南侧 18 米规划 道路工程	保利芳华苑项目南侧 18 米规划道路工程项目选址位于佛山市禅城区工业西路东侧，滨河路西侧，项目用地面积 5629.03 平方米。项目道路大致呈西东走向，道路等级采用城市支路，设计速度为 30km/h，道路总长 0.276km，道路宽度为 18m，采用双向两车道，路面结构采用沥青混凝土路面。	1000
7	中山路、河滨路 中修整治工程	中山路、河滨路中修整治工程为旧路改造提升工程，本项目中山路西起汾江路，东至河滨路，双向四车道，设计时速为 40Km/h，全长约为 0.8km；河滨路南起中山路，北至文沙大桥，双向两车道，设计时速为 40Km/h，全长约 0.8km，本次对全线路面病害处理后进行路面改造提升，建设内容主要包括路面病害处理、井盖提升及标线恢复。	1200
8	市东路(文庆桥- 卫国路段)沥青 路面提升工程	对市东路(文庆桥-卫国路段)进行病害处理、沥青罩面，并完善标线设置。	1500
9	佛平路(军桥- 市东路)沥青路 面提升工程	本项目位于佛山市禅城区内，为旧路改造提升工程。本项目东起军桥，向西终于市东路，路线全长约 1km；现状为“机非共板”双向四车道加两侧非机动车道。	1500
10	仁寿寺南侧规划 路	12 米规划路(从祖庙路至仁寿寺地下车库入口宽 12 米长 109 米，车库入口至消防通道转角宽 4 米长 66 米)总长度为 175 米	7942
11	中医院周边规划 道路项目	华强南路：全场约 351 米，宽度为 20 米	47641
12	文沙南路(文华 北路-南一路)道 路工程	本项目位于禅城区文华尚领、名汇嘉园南侧，佛山涌北侧约 250 米，为东西走向，横跨禅桂，西起文华北路，东至桂城南一路，设计速度 40km/h，红线宽度为 25 米，双向四车道，路线总长约 0.84km。	34500
13	卫国路路面提升 改造工程	项目为旧路改造提升工程，本项目西起佛山大道，东至于普君北路，双向六车道，设计时速为 60Km/h，全长约 2.0km，本次对全线路面病害处理后进行路面改造提升，建设内容主要包括路面病害处理、沥青罩面、井盖提升及标线恢复。	1800

序号	项目名称	项目简介	项目总投资 (万元)
14	南沙街人行天桥工程	拟建天桥位于禅城区祖庙街道文华北路-南沙街平交口北侧，上跨文华北路。	3850
15	文华北路（兆祥路-海三路）沥青路面提升工程	本项目位于佛山市禅城区内，为旧路改造提升工程。本项目南起兆祥路，北止于海三路，路线全长约 2.5km；现状为双向六车道。	2800
2.2 园区及周边排污排水工程			60262
16	城北产业园片区污水管网建设工程	本工程为城北产业园片区污水管网建设工程，目的对调查郊边村、敦厚村所属园区范围的污水排放情况。对直排铁路边明渠、排水方渠的污水进行收集至城北污水处理厂处理。本方案计划新建污水管总长为 12km，管径为 D400~800，新建雨水管总长为 5km，管径为 D300~800，并对园区周边环境进行提升整治。	20,000
17	中山公园片区改造工程	对祖庙街道中山公园片区网格祖 51-H1 片区进行雨污分流微改造。涉及范围包括佛山卫校、体校以及中山公园东侧居民楼，网格总面积约 0.48 平方千米。	3997
18	扶西大冲窰水闸改造工程	对旧扶西大冲窰水闸进行重建改造，为适应现时排涝和水质治理需要，将水闸改造为泵闸，具备引排水功能，一方面可以满足片区防洪排涝需要，一方面可以引入汾江河水体活化扶西涌，做到两者兼备。	1150
19	汾江河生态环境整治工程	项目实施主要对汾江河沿线祖庙街道管理段进行抛石压脚，增设水生植物，改善水环境，改善河涌岸线生态。	6500
20	汾江河西岸岸线提升工程(二期)	本工程位于佛山市禅城区祖庙街道，主要是对汾江河西岸沿线（南起盐业码头地块，北至扶西水闸）进行岸线提升，建设内容包括道路、建构建筑物、给排水工程等。	13000
21	朝东下石片区改造工程	对祖庙街道朝东下石片区网格祖 31-H1 片区进行雨污分流微改造。涉及范围包括柏丽新村、尚辉苑以及下石片区居民楼，网格总面积约 0.22 平方千米。	2700
22	祖庙街道闸站提升改造项目	针对祖庙辖区内原来就有电排站及水站等水利工程进行全面的更新改造，涉及对站内周边环境、水利工程等全面提升改造。	4500
23	佛山涌生态环境整治工程	项目实施主要对佛山涌沿线祖庙街道管理段进行抛石压脚，增设水生植物，改善水环境，改善河涌岸线生态。	7500
24	镇安片区内河涌水生态治理项目	对镇安片区内河涌（东三涌、镇中西涌、镇西涌、镇东涌）进行生态治理，以培育生态菌种，恢复河涌生态环境为主，并设置分散式处理设备，本项目服务期限包括施工期 3 个月及运营管理期 3 年。	915

序号	项目名称	项目简介	项目总投资 (万元)
2.3 公共服务设施工程			50282
25	莲升片区核心区老旧小区改造工程	莲升片区核心区老旧小区建筑面积约 20.64 万平方米，改造户数约 1901 户，计划主要改造内容为对部分建筑物外立面进行修复翻新，道路铺装，三线整治，增加停车位和交通标识标线，提升公共活动空间。	5703
26	莲升片区活化改造一期工程示范段项目	对快子路沿线建筑进行加固修缮，配套室外公共设施。	23913
27	普澜三街小区改造工程	主要改造内容为三线整治、道路提升、公共活动空间提升等	1965
28	榕亭里小区改造工程	主要改造内容为三线整治、道路提升、公共活动空间提升等。	2845
29	体育路小区改造工程	主要改造内容为三线整治、道路提升、公共活动空间提升等。	2656
30	乐园北街小区改造工程	主要改造内容为三线整治、道路提升、公共活动空间提升等。	1728
31	垂虹公园两侧小区改造工程	主要改造内容为三线整治、道路提升、公共活动空间提升等。	1592
32	兰台里小区改造工程	主要改造内容为三线整治、道路提升、公共活动空间提升等。	2525
33	新风路小区改造工程	主要改造内容为三线整治、道路提升、公共活动空间提升等。	1355
34	佛山市轨道 3 号线交通衔接工程	含地铁 3 号线禅城段 5 个站点交通衔接设施建设，包括公交、慢行设施等。	6000

(四) 项目立项情况或实施依据

根据佛山市禅城区发展和改革局关于同意广湛高铁城北产业园基础设施项目可行性研究报告的复函 禅发改函〔2022〕2 号，同意开展该项目。

(五) 责任主体

1、项目实施机构

本项目牵头实施单位为佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室。其他涉及项目实施单位为广东佛盈汇建工程管理有限公司等，牵头项目主体情况信息如下：

表 3：项目实施机构情况表

名称	佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室
统一社会信用代码	114406045666996078
机构地址	广东省佛山市禅城区朝安北路 23 号
负责人	朱朝根
机构性质	政府行政机关（内设机构）
赋码机关	佛山市禅城区机构编制委员会办公室

2、项目主管单位

本项目牵头主管部门为佛山市禅城区祖庙街道办事处，其他涉及主管部门为禅城区交通运输局、佛山市禅城区区住建和水利局。牵头主管部门情况信息如下：

表 4：项目主管部门情况表

名称	佛山市禅城区祖庙街道办事处
统一社会信用代码	114406040070439190

机构地址	广东省佛山市禅城区朝安北路 23 号
负责人	梁劲钊
机构性质	机关

该项目的资产归属祖庙街道办事处、区交通运输局等主管部门，由相应的项目单位建成后移交给相应主管部门，由主管部门组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

本项目位于佛山市禅城区核心区域，抓住高铁经济契机，对佛山站周边基础设施进行重新优化升级，整合周边光电产业、汽配产业、物流产业园，升级改造为科创产业园，建设高铁经济走廊。通过基础设施的建设，将提高土地利用率，改善区域产业面貌；项目的实施将有助于促进区域从“制造”向“智造”蜕变的历程，拉动地方现代产业的发展，将为社会创造多个就业岗位，社会效益显著。

（二）经济效益分析

1、促进产业转型升级，提升发展动力。

项目建成运营后将吸引更多创新型产业进驻，重塑区域产业肌理，工业设计是推动经济增长的强大动力，站在城市产业经济发展线上提高产业品牌价值，促进传统工业向新型产业转型，为区域产业转型升级带来发展动力；近年来，佛山市禅城区工业设计向绿色化、体验化、定制化、协同化、智能化迈进。

佛山应大力推进产业基础高级化、产业链现代化，提高经济质量效益和核心竞争力；工业和信息化部把发展工业设计作为实施制造强国战略的重要举措。我们期待，以工业设计为动力，一大批佛山“智造”的优秀企业代表，在转型升级的全新道路上跑出新成绩。

2、增强地区经济活力，推动区域经济发展。

项目建成运营后将会为有利于提高禅城区的产业发展水平，促进区域高质量可持续发展，为地区经济带来活力，带动区域周边经济的发展。

3、园区收益有保障，增加税收贡献。

项目有多方面收入来源，进入运营期后每年可缴纳增值税、房产税、所得税等多种税款，在对区域 GDP 带来增长的同时，也间接为区域带来税收增长贡献。

（三）社会效益分析

1、推动所在区域的产、城融合发展进程

广湛高铁城北产业园基础设施项目的建设，有助于推动城市产业转型，加快城市经济的发展。带动地区经济增长，完善地区基础设施，增强城市亲和力，改善人文环境，为创业者提供一个创新创业的空间，塑造城市和区域环境，促进区域城市建设进程。

2、优化城市环境，增加居民就业机会

广湛高铁城北产业园基础设施项目的建设一方面带动园区基础设施发展建设、绿色能源发展，另一方面该项目建设中会吸引大量的企业入驻，在一定程度上会增加当地居民的直接就业机会。同时项目建成也会带动周边设施的消费和发展，从而带动相关行业的发展。

3、完善基础设施，提升居民生活环境

广湛高铁城北产业园基础设施项目中的园区道路建设，让市民出行更为便利；项目中的排污排水工程，有助于提升园区内生态环境，改善区域居民生活环境。

4、其他

广湛高铁城北产业园基础设施项目主要园区道路内联外通工程、排污排水工程等工程等基础设施项目，项目的实施不仅能提升城市外观和居民居住环境，也能使公共产品与服务大幅提升，项目具有明显公益性。

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）《粤港澳大湾区发展规划纲要》；
- （2）《佛山市城市总体规划(2011—2020 年)》；
- （3）《建设项目经济评论方法与参数》（第三版）；
- （4）《市政工程投资估算编制办法》；
- （5）《市政工程投资估算指标》（建标[2007]163 号）；
- （6）广东省住房和城乡建设厅颁发的 2018 年《广东省市政工程综合定额》、《广东省建筑与装饰工程综合定额》、《广东省安装工程综合定额》、《广东省园林绿化工程综合定额》；
- （7）广东省建设工程计价通则；
- （8）广东省住房和城乡建设厅《关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程 计价依据的通知》；
- （9）佛山市住房和城乡建设局关于调整绿色施工措施费计价办法的通知；
- （10）佛山市住房和城乡建设局转发省住建厅关于营业税改增值税后调整建设工程计价依据的通知；
- （11）佛山市 2021 年工程造价信息。

2、项目总投资

根据《广湛高铁城北产业园基础设施项目建议书》，项

目共 34 项子项工程，总投资为 530,000 万元，本项目计划发行债券融资 280,000 万元，占总投资 530,000 万元的 52.83%。

表 5 项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	总金额
1	建安工程费	359340
2	工程建设其他费用	144160
3	预备费	26500
项目总投资 合计		530,000.00

（二）筹措方案

广湛高铁城北产业园基础设施项目总投资约 530,000 万元，具体资金筹措方案如下：

1. 市场化融资资金筹措：本项目不涉及市场化融资资金筹措。

2. 地方政府债券资金筹措：本项目计划安排专项债券资金 280,000 万元，2022 年已申请专项债券 250,000 万元，其中 2022 年 1 月已发行专项债券 10,500 万元，债券名称为 2022 年广东省政府专项债券（六期）；2022 年 3 月已发行专项债券 19,500 万元，债券名称为 2022 年广东省政府专项债券（十五期）；2022 年 5 月已发行 155,200 万元，债券名

称为 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）；2022 年 6 月已发行 64,800 万元，债券名称为 2022 年广东省政府专项债券（三十期），2023 年已发行专项债券 7,000 万元，其中 2023 年 1 月已发行专项债券 5,000 万元，债券名称为 2023 年广东省政府专项债券（六期）；2023 年 4 月已发行专项债券 2,000 万元，债券名称为 2023 年广东省政府专项债券（十三期）。2024 年已申请专项债券 12,400 万元，其中 2024 年 3 月已发行专项债券 3,600.00 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（十八期）；2024 年 5 月已发行专项债券 3,800 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（二十七期）；2024 年 9 月已发行专项债券 5,000 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（七十期）；2025 年计划申请债券融资 2,000 万元，其中本次计划发行专项债券 1,000.00 万元，债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（三期）；后续计划发行债券融资 1,000 万元；2026 年计划发行债券融资 8,600 万元。

3. 非融资资金筹措：项目自筹资金 250,000 万元，全部为财政性资金，截至 2024 年 12 月，已到位 5,346.66 万元。

表 6 项目资金筹措情况

单位：万元

年度	项目投资	其中：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：已到位资金	财政性资金	其中：已到位资金	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	530,000.00	270,007.66	0	0	250,000.00	5,346.66	1000	269400	9600
2021 年 及以前 年度	4,739.00	107.66	0.00	0.00	4,739.00	4,739.00	0.00	0.00	0.00
2022 年	250,107.66	250,500.00	0.00	0.00	107.66	107.66	0.00	250,000.00	0.00
2023 年	7,500.00	7,000.00	0.00	0.00	500.00	500.00	0.00	7,000.00	0.00
2024 年	12,400.00	12,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,400.00	0.00
2025 年	124,144.34	0.00	0.00	0.00	122,144.34	0.00	1,000.00	0.00	1,000.00
2026 年	131,109.00	0.00	0.00	0.00	122,509.00	0.00	0.00	0.00	8,600.00

（三）项目实施安排

1.广湛高铁城北产业园基础设施项目的项目用地、环评审批情况如下表：

表 7 项目审批手续完成情况

序号	项目名称	用地审批	环评审批	立项审批
1	广湛高铁城北产业园基础设施项目	本项目暂时不需用地审批	本项目暂时不需环评审批	2022 年 1 月，佛山市禅城区发展和改革委员会出具《关于同意广湛高铁城北产业园基础设施项目

				可行性研究报告的复函》（禅发改函（2022）2号），项目符合产业准入要求，原则同意该项目可行性研究报告。
--	--	--	--	--

2.本项目已制定整体建设计划，已完成的前期工作及后续工作开展计划详见下表：

表 8-1 项目整体建设计划

项目名称	项目建设计划	工程进度 (已完成)	计划开工时间	实际开工时间	计划竣工时间
广湛高铁城北产业园基础设施项目	为改善园区基础设施条件,提升园区产业核心凝聚力,提升产业科技水平,祖庙街道拟实施广湛高铁城北产业园基础设施项目,项目分为园区产业项目、园区基础设施建设项目等,共 34 项工程,总投资为 530000 万元	已开工	2019 年 10 月	2019 年 10 月	2026 年 12 月

广湛高铁城北产业园基础设施项目总投资 530,000 万元，由 34 个子项目构成，具体各子项目投资及实施情况如下表所示。

表 8-2 项目建设安排及实施情况表

序号	项目名称	建设年限 (年)	工程进度	项目总投资 (万元)
项目合计				530000
一、园区产业项目				297346
1	广湛高铁城北产业园建设项目（基础设施建设）	2022-2024	在建	297346
二、园区基础设施项目				232654
2.1 园区道路内联外通工程				122110

序号	项目名称	建设年限 (年)	工程进度	项目总投资 (万元)
2	鲤鱼沙地块周边配建道路	2022-2024	计划新开工	9610
3	文沙横街（文沙路至文华北路）道路提升工程	2022-2024	计划新开工	480
4	上沙街规划路（丝织横路至汾江中路）	2022-2024	计划新开工	7487
5	保利芳华苑项目东侧 15 米规划道路工程	2022-2023	已批复未开工	800
6	保利芳华苑项目南侧 18 米规划道路工程	2022-2023	已批复未开工	1000
7	中山路、河滨路中修整治工程	2022-2022	已完工	1200
8	市东路（文庆桥-卫国路段）沥青路面提升工程	2022-2022	已完工	1500
9	佛平路（军桥-市东路）沥青路面提升工程	2022-2023	在建	1500
10	仁寿寺南侧规划路	2022-2024	计划新开工	7942
11	中医院周边规划道路项目	2022-2024	计划新开工	47641
12	文沙南路（文华北路-南一路）道路工程	2022-2024	计划新开工	34500
13	卫国路路面提升改造工程	2022-2022	已完工	1800
14	南沙街人行天桥工程	2022-2023	在建	3850
15	文华北路（兆祥路-海三路）沥青路面提升工程	2022-2022	已完工	2800
2.2 园区及周边排污排水工程				60262
16	城北产业园片区污水管网建设工程	2022-2024	在建	20,000
17	中山公园片区改造工程	2021-2023	在建	3997
18	扶西大冲窰水闸改造工程	2022-2024	在建	1150
19	汾江河生态环境整治工程	2022-2024	在建	6500
20	汾江河西岸岸线提升工程（二期）	2022-2023	在建	13000
21	朝东下石片区改造工程	2021-2023	在建	2700
22	祖庙街道闸站提升改造项目	2022-2024	在建	4500
23	佛山涌生态环境整治工程	2022-2024	在建	7500
24	镇安片区内河涌水生态治理项目	2019-2023	在建	915

序号	项目名称	建设年限 (年)	工程进度	项目总投资 (万元)
2.3 公共服务设施工程				50282
25	莲升片区核心区老旧小区改造工程	2022-2023	计划新开工	5703
26	莲升片区活化改造一期工程示范 段项目	2022-2024	在建	23913
27	普澜三街小区改造工程	2022-2022	在建	1965
28	榕亭里小区改造工程	2022-2022	在建	2845
29	体育路小区改造工程	2022-2022	在建	2656
30	乐园北街小区改造工程	2022-2022	在建	1728
31	垂虹公园两侧小区改造工程	2022-2022	在建	1592
32	兰台里小区改造工程	2022-2022	在建	2525
33	新风路小区改造工程	2022-2022	在建	1355
34	佛山市轨道3号线交通衔接工程	2022-2023	在建	6000

(四) 债券资金用途

本次项目专项债资金拟用于园区道路内联外通工程、园区及周边排污排水工程、公共服务设施工程等基础实施建设工程，具体明细如下。

表9 项目建设的具体内容

单位：万元

项目主管单位	项目	本次拟使用新增 债券资金	备注
祖庙街道城建和水务办公室	广湛高铁城北产业园建设 项目（基础设施建设）	1,000.00	将结合项目进展情况， 统筹安排专项债券资金 的使用。

本项目总投资 530,000 万元，其中：财政资金投入 250,000 万元，计划发行债券融资 280,000 万元（其中 2022 年已申请专项债券 250,000 万元，2023 年已申请专项债券 7,000 万元，2024 年已申请专项债券 12,400 万元，2025 年计划申

请债券融资 2,000 万元，其中本次拟申请 1,000 万元。项目用款计划如下表：

表10 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	
530,000	262,347	10,000	1000	60,000	0	50,000	0	62,010	0	85,643

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

经分析，项目收益来源多样，主要包括广湛高铁城北产业园物业经营收入、莲升片区核心区老旧小区改造项目物业经营收入、园区智慧电杆经营收入、路边停车位经营收入、路边广告牌出租收入、城北产业园片区污水收集处理费收入，按 19 年计算期（含建设期及运营期，自 2024 年至 2042 年）估算，预期项目整体能实现收益情况如下：

（1）广湛高铁城北产业园物业经营收入

广湛高铁城北产业园：拟拆除原破旧物业，新建现代科技产业园约 780000 平方米及其它配套设施，改造完成后招商引进高新动能企业、创新金融、科技信息、商贸总部。项目拟于 2024 年建成，于 2025 年开始出租，产业园区物业建筑面积约 780000 平方米，园区配套停车场共设置 3120 个停车位。

说明 1：科技产业园区物业出租：参照区域及周边类似科技园区出租经营情况结合项目具体状况，项目前 3 年为培育期，出租率按 65%、70%、75%，第 4 年开始进入稳定发展期，出租率按 80%。物业初始月租金为 40 元/平方米·月，

租金每3年递增10%。按19年计算期估算，收入为682,061.85万元。

说明2：园区配套停车场出租：科技园区预计配置3120个停车位（产业物业每100 m²配置0.4个车位），车位首年出租率为60%，第二年为70%，第三年至以后为80%，租金按400元/个·月，租金每5年递增5%考虑，按19年计算期估算，收入为22,596.21万元。

说明3：园区智慧电杆经营收入

产业园区经升级后，园区内可配套智慧电杆，产生出租收入，含智慧电杆LED广告收入、安防监控租赁、微基站租赁、WIFI广告植入、环境监测租赁，项目完工后预计设置智慧电杆150根。智慧电杆LED广告租赁：采用LED显示发布广告，不含税6000元/期，每期10天计算，一年约30期，年收入为2700万元；安防监控租赁：参考同类型地区收费情况，按不含税500元/月/个收费，本项目设有50个安防监控点，年收入为30万元；微基站租赁：参考同类型地区收费情况，按不含税3万元/个/年收费，本项目共设有50个微基站，年收入为150万元；WiFi广告植入费用：通过WIFI植入多条广告的方式盈利，用户在免费使用WiFi时，首先看到广告，以每个月植入三条广告为例，按不含税1000元/条/月计取，共设有50个WiFi站点，年收入为180万元；

环境监测租赁：本项目的智慧电杆安装环境监测 30 个，按不含税 5000 元/月计取，年收入为 180 万元，以上各项目年收入合计为 3240 万元/年。各出租项目的前两年出租率分别按 70%、75%，第三年后均稳定为 80%，收入每 3 年递增 5%。按 19 年计算期估算，产业园区智慧电杆租赁收入为 52,405.65 万元。

综上，按 19 年计算期估算，广湛高铁城北产业园总收入为 757,063.71 万元。

（2）莲升片区核心区老旧小区改造项目物业经营收入

项目拟对莲升片区核心区老旧小区的旧物业进行升级改造后出租，项目物业建筑面积共约 206400 平方米，配套停车场共设置 2064 个停车位，将于 2023 年改造完成，2024 年开始出租。

说明 4：物业出租：参照区域住房租金水平，首年租金 15 元/平方米·月，租金每 5 年递增 5%。项目前两年为培育期，前两年出租率分别为 60%、70%，第三年开始出租率稳定为 80%。按 19 年计算期估算，项目收入为 59,496.74 万元。

说明 5：停车位出租收入：小区预计配置 2064 个停车位（小区建筑面积约 20.64 万平方米，建筑面积每 100 m²配置 1.0 个车位），车位首年（2024 年）出租率为 60%，第二年为 70%，第三年至以后为 80%，租金按 400 元/个·月，租金

每 5 年递增 5%考虑，按 19 年计算期估算，收入为 15,865.81 万元。

综上，按 19 年计算期估算，莲升片区核心区老旧小区改造工程项目总收入为 75,362.55 万元。

（3）路边停车位经营收入

说明 6：根据道路级别和道路工程建设情况，经估算预计至 2024 年，新增路边规划停车位数量为 179 个，2025 年起，新增车位数量增至 835 个。项目前两年出租率分别按 60%、70%，第三年出租率开始（2027 年始）均按 80%，车位租金按 600 元/个·月，租金每 5 年递增 5%考虑，按 19 年计算期估算，项目总收入为 9,344.48 万元。

（4）路边广告牌出租收入

说明 7：根据项目建设方案及进度安排，随着道路建设工程的推进，可相应配套路边广告牌出租，2024 年预计广告牌数量为 5 个，自 2025 年开始，广告牌数量为 13 个，广告牌出租租金收入按 20 万元/年估算，前三年出租率分别按 50%、60%、70%，第四年开始出租率按 80%，租金每五年递增 10%，19 年计算期项目总收入为 4,313.8 万元。

（5）城北产业园片区污水收集处理费收入

说明 8：根据项目建设方案及进度安排，随着排污排水建设工程的推进，可相应产生污水收集处理费收益。新建污

水检查井及管道设施、污水管网工程等，工程完成后可收集处理广湛高铁城北产业园内污水，将污水汇入城北污水处理厂进行收集处理，将全面提升祖庙街道整体污水收集处理能力，相应获取污水收集处理费收益。根据委托方提供数据，建成后，自 2025 年开始预计污水收集处理量为 5 万吨/天(即 1825 万吨/年)。参照当前市场价按单价 2.5 元/吨估算，19 年计算期项目总收入约为 82,125 万元。

综上所述，19 年计算期项目总收入合计为 928,209.54 万元，具体如下表所示。

表11：项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	运营期									
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	科技园出租	0.00	24,336.00	26,203.00	28,030.00	32,947.20	32,947.20	32,947.20	36,241.92	36,241.92	36,241.92
2	园区配套停车场	0.00	998.56	1,048.32	1,198.08	1,198.08	1,198.08	1,257.98	1,257.98	1,257.98	1,257.98
3	园区智慧电杆	0.00	2,268.00	2,430.00	2,592.00	2,721.60	2,721.60	2,721.60	2,857.68	2,857.68	2,857.68
4	莲花老区物业出租	2,229.12	2,600.64	2,972.16	2,972.16	2,972.16	3,120.77	3,120.77	3,120.77	3,120.77	3,120.77
5	莲花老区停车位出租	594.43	693.50	792.58	792.58	792.58	832.20	832.20	832.20	832.20	832.20
6	其他片区路边停车位	77.33	420.84	480.96	480.96	480.96	505.01	505.01	505.01	505.01	505.01
7	路边广告牌出租	50.00	156.00	182.00	208.00	208.00	228.80	228.80	228.80	228.80	228.80
8	污水收集处理费		4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50
合计		2,950.88	35,938.04	38,676.32	40,888.28	45,881.08	46,116.16	46,176.06	49,606.88	49,606.88	49,606.88

续表：

序号	项目	运营期									合计	测算说明
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年		
1	科技园出租	39,866.11	39,866.11	39,866.11	43,852.72	43,852.72	43,852.72	48,238.00	48,238.00	48,238.00	682,061.85	见说明1
2	园区配套停车场	1,257.98	1,320.88	1,320.88	1,320.88	1,320.88	1,320.88	1,386.93	1,386.93	1,386.93	22,596.21	见说明2
3	园区智慧电杆	3,000.56	3,000.56	3,000.56	3,150.59	3,150.59	3,150.59	3,308.12	3,308.12	3,308.12	52,405.65	见说明3
4	莲花老区物业出租	3,276.81	3,276.81	3,276.81	3,276.81	3,276.81	3,440.65	3,440.65	3,440.65	3,440.65	59,496.74	见说明4
5	莲花小区停车位出租	873.82	873.82	873.82	873.82	873.82	917.51	917.51	917.51	917.51	15,865.81	见说明5
6	路边停车位	530.26	530.26	530.26	530.26	530.26	556.77	556.77	556.77	556.77	9,344.48	见说明6
7	路边广告牌出租	251.68	251.68	251.68	251.68	251.68	276.85	276.85	276.85	276.85	4,313.80	见说明7
8	污水收集处理费	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	4,562.50	82,125.00	见说明8
合计		53,619.72	53,682.62	53,682.62	57,819.28	57,819.28	58,078.47	62,687.33	62,687.33	62,687.33	928,209.54	

2. 项目成本及相关税费:

本项目的成本及相关税费主要来源于债券成本、项目运营成本。

(1) 债券成本

项目总投资约 530,000 万元, 本项目计划发行债券融资 280,000 万元, 占总投资 530,000 万元的 52.83%。2022 年已发行地方政府债券 250,000.00 万元, 其中 2022 年 1 月已发行专项债券 10,500 万元, 债券名称为 2022 年广东省政府专项债券(六期); 2022 年 3 月已发行专项债券 19,500 万元, 债券名称为 2022 年广东省政府专项债券(十五期); 2022 年 5 月已发行 155,200 万元, 债券名称为 2022 年广东省政府专项债券(二十三期); 2022 年 6 月已发行 64,800 万元, 债券名称为 2022 年广东省政府专项债券(三十期); 2023 年已发行专项债券 7,000 万元, 其中 2023 年 1 月已发行专

项债券 5,000 万元，债券名称为 2023 年广东省政府专项债券（六期）；2023 年 4 月已发行专项债券 2,000 万元，债券名称为 2023 年广东省政府专项债券（十三期）。2024 年已申请专项债券 12,400 万元，其中 2024 年 3 月已发行专项债券 3,600.00 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（十八期）；2024 年 5 月已发行专项债券 3,800 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（二十七期）；2024 年 9 月已发行专项债券 5,000 万元，债券名称为 2024 年广东省政府专项债券（七十期）；2025 年计划申请债券融资 2,000 万元，其中本次计划发行专项债券 1,000.00 万元，债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（三期）；后续计划发行债券融资 1,000 万元；2026 年计划发行债券融资 8,600 万元。

本项目专项债券应还本付息情况如下：

表 12 债券还本付息情况表

利息计算表

年度	期初本金 金额	本期 发行债券 金额	本期 偿还本金	期末本金	偿还利 息	还本付息 合计	备注
2022 年	0.00	250,000.00		250,000.00	4,084.46	4,084.46	新增部分 计息半年
2023 年	250,000.00	7,000.00		257,000.00	8,280.27	8,280.27	新增部分 计息半年
2024 年	257,000.00	12,400.00		269,400.00	8,480.46	8,480.46	新增部分 计息半年
2025 年	269,400.00	2,000.00		271,400.00	8,710.30	8,710.30	
2026 年	271,400.00	8,600.00		280,000.00	8,901.10	8,901.10	
2027 年	280,000.00			280,000.00	9,055.90	9,055.90	

利息计算表

年度	期初本金 金额	本期 发行债券 金额	本期 偿还本金	期末本金	偿还利 息	还本付息 合计	备注
2028 年	280,000.00			280,000.00	9,055.90	9,055.90	
2029 年	280,000.00			280,000.00	9,055.90	9,055.90	
2030 年	280,000.00		1,480.00	278,520.00	9,038.13	10,518.13	减少部分 计息半年
2031 年	278,520.00		1,480.00	277,040.00	9,002.59	10,482.59	减少部分 计息半年
2032 年	277,040.00		1,480.00	275,560.00	8,967.06	10,447.06	减少部分 计息半年
2033 年	275,560.00		1,480.00	274,080.00	8,931.53	10,411.53	减少部分 计息半年
2034 年	274,080.00		6,480.00	267,600.00	8,895.99	15,375.99	减少部分 计息半年
2035 年	267,600.00		2,000.00	265,600.00	8,737.22	10,737.22	
2036 年	265,600.00		8,600.00	257,000.00	8,546.42	17,146.42	
2037 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2038 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2039 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2040 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2041 年	257,000.00			257,000.00	8,391.62	8,391.62	
2042 年	257,000.00		250,000.00	7,000.00	4,307.16	254,307.16	
2043 年	7,000.00		7,000.00	0.00	111.35	7,111.35	
合计		280,000.00	280,000.00		174,119.84	454,119.84	

(2) 项目运营成本

参照当前市场上类似物业的运营情况，按照收入一定比例估算项目所需综合运营费用，其中：

说明 1-2：广湛高铁城北产业园：科技园出租运营管理成本主要是参照我区某产业园的进行测算，该产业园 2020

年收入为 536 万元，运营费用为 116 万元，运营费用占收入的 21.6%；2021 年收入为 689 万元，运营费用为 197 万元，运营费用占收入的 28.6%，考虑该产业园与本项目区位接近，故科技园出租营运管理按项目收入的 30%，

园区配套停车场管理成本，以 2025 年进入稳定期为例，3120 个停车位配置管理人员 8 人，人均工资福利为 6 万元/年，共 48 万元/年；路边车位维修护理费按一个停车位 0.06 万元/年）计算，3120 个停车位为 187.2 万元/年；每年费用合计 235.2 万元，占收入 898.56 万元的 26.2%，故运营成本按项目收入的 30%进行预测。

产业园区智慧电杆：智慧电杆运营成本包括电费、维护费及人工费用。以 2025 年为例，按 150 根灯杆一天的用电量约为 5 度电，按 1 元/度计算，电费为 27.38 万元，维护费（包含电杆、安防监控点、微基站、环境监测站维护费等）150 根灯杆，按每个灯杆 3 万元/年计算，共 450 万元，维护人员工资福利 40 万元/年（4 人，按每人 10 万元/年计算），合计 517.38 万元，占年收入 2268 万元的 22.8%，故运营费用按项目收入的 25%进行预测，按 19 年计算期估算，广湛高铁城北产业园运营费用为 224,498.81 万元。

说明 3：莲升片区核心区老旧小区改造工程项目（物业出租）：以 2024 年为例，参考佛山市禅城区某物业人员配

备情况，计算得到人员工资成本为 200 万元（共配备 20 人，人员工资按 10 万元每人/年计算），管理费用、维护费用、宣传费用、其他费用等成本合计 495.36 万元（按每月 2 元/平方米计算），则物业出租综合运营成本合计 695.36 万元，占项目收入 2229.12 万元的 31.2%，故运营费用按项目收入的 30%进行预测。

莲升片区核心区老旧小区改造工程项目（车位出租）：以 2024 年为例，2064 个停车位配置管理人员 6 人，人均工资福利为 6 万元/年，共 36 万元/年；路边车位维修护理费按一个停车位 0.06 万元/年)计算，2064 个停车位为 123.84 万元/年；每年费用合计 159.84 万元，占收入 594.43 万元的 26.9%，故运营成本按项目收入的 30%进行预测。

按 19 年计算期估算，项目综合运营费用为 22,608.77 万元。

说明 4：路边停车位：以 2024 年为例，179 个停车位配置管理人员 2 人，人均工资福利为 6 万元/年，共 12 万元/年；路边车位维修护理费按一个停车位 0.06 万元/年)计算，179 个停车位为 10.74 万元/年；每年费用合计 22.74 万元，占收入 77.33 万元的 29.4%，故运营成本按项目收入的 30%进行预测。按 19 年计算期估算，项目综合运营费用为 2803.34 万元。

说明 5: 路边广告牌出租: 路边广告牌运营费用主要是电费及日常维护, 按一个广告牌 20 个平方的规格来算, 每天亮 12 个小时, 一天的用电量约为 20 度电, 按 1 元/度计算, 以 2024 年为例, 5 个广告牌每年电费 3.65 万元、日常维护费 0.5 万/年(按每个广告牌维护费 0.1 万元/年计算), 工作人员工资福利 6 万元/年, 运营费用合计 10.15 万元/年, 占项目收入 50 万元的 20.3%, 故运营费用按项目收入的 25% 进行预测。按 19 年计算期估算, 项目综合运营费用为 1078.44 万元。

说明 6: 城北产业园片区污水管网建设工程: 按目前污水处理费市场价为 2.5 元/吨, 参照城北污水处理厂中期评估报告, 每吨水包括人工费、药剂费、电费、化验费、设备维护费等, 费用按项目收入的 30% 进行预测。综合运营费用按项目收入的 30%, 按 19 年计算期估算, 项目综合运营费用为 24,637.5 万元。

说明 7: 除污水收集处理费外, 估算支付的增值税及附加税费为收入的 5%; 污水收集处理费属于提供资源综合利用劳务, 按现时增值税优惠政策属于可享受增值税即征即退政策退税比例 30%、50%、70%、100% 4 个档次, 估算支付的增值税及附加为收入的 2%, 按 19 年计算期估算, 项目税费为 43,946 综上所述, 按项目运营成本期从 2024 年至 2042

年，运营期共 19 年，计算项目总经营成本费用（含相关税费）合计为 319,573.60 万元。测算过程如下表 13:

表13 项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	建设期+运营期											
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、运营费用		0.00	0.00	882.77	10,659.61	11,472.36	12,125.88	13,618.44	13,687.32	13,705.29	14,727.73	14,727.73	14,727.73
1	科技园出租		0.00	0.00	7,300.80	7,862.40	8,424.00	9,884.16	9,884.16	9,884.16	10,872.58	10,872.58	10,872.58
2	园区配套停车场		0.00	0.00	269.57	314.50	359.42	359.42	359.42	377.39	377.39	377.39	377.39
3	园区智慧电杆		0.00	0.00	567.00	607.50	648.00	680.40	680.40	680.40	714.42	714.42	714.42
4	莲花老区物业出租			668.74	780.19	891.65	891.65	891.65	936.23	936.23	936.23	936.23	936.23
5	莲花老区停车位出租			178.33	208.05	237.77	237.77	237.77	249.66	249.66	249.66	249.66	249.66
6	其他片区路边停车位			23.20	126.25	144.29	144.29	144.29	151.50	151.50	151.50	151.50	151.50
7	路边广告牌出租			12.50	39.00	45.50	52.00	52.00	57.20	57.20	57.20	57.20	57.20
8	污水收集处理费				1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
二、税费		0.00	0.00	147.54	1,659.93	1,796.95	1,907.44	2,157.28	2,168.93	2,171.93	2,343.47	2,343.47	2,343.47
1	增值税及其附加税费			147.54	1,659.93	1,796.95	1,907.44	2,157.28	2,168.93	2,171.93	2,343.47	2,343.47	2,343.47
经营成本合计		0.00	0.00	1,030.31	12,319.54	13,269.31	14,033.32	15,775.72	15,856.25	15,877.22	17,071.20	17,071.20	17,071.20

续表:

序号	项目	运营期										测算说明
		2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	合计	
一、运营费用		15,923.30	15,942.17	15,942.17	17,175.67	17,175.67	17,252.17	18,626.95	18,626.95	18,626.95	215,626.86	
1	科技园出租	11,959.83	11,959.83	11,959.83	13,155.82	13,155.82	13,155.82	14,471.40	14,471.40	14,471.40	204,618.57	说明1
2	园区配套停车场	377.39	396.26	396.26	396.26	396.26	396.26	416.08	416.08	416.08	6,778.82	说明1
3	园区智慧电杆	750.14	750.14	750.14	787.65	787.65	787.65	827.03	827.03	827.03	13,101.42	说明2
4	莲花老区物业出租	983.04	983.04	983.04	983.04	983.04	1,032.20	1,032.20	1,032.20	1,032.20	17,849.03	说明3
5	莲花老区停车位出租	262.15	262.15	262.15	262.15	262.15	275.25	275.25	275.25	275.25	4,759.74	说明3
6	其他片区路边停车位	159.08	159.08	159.08	159.08	159.08	167.03	167.03	167.03	167.03	2,803.34	说明4
7	路边广告牌出租	62.92	62.92	62.92	62.92	62.92	69.21	69.21	69.21	69.21	1,078.44	说明5
8	污水收集处理费	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	24,637.50	说明6
二、税费		2,544.11	2,547.26	2,547.26	2,754.09	2,754.09	2,767.05	2,997.49	2,997.49	2,997.49	43,946.74	
1	增值税及其附加税费	2,544.11	2,547.26	2,547.26	2,754.09	2,754.09	2,767.05	2,997.49	2,997.49	2,997.49	43,946.74	说明7
经营成本合计		18,467.41	18,489.43	18,489.43	19,929.76	19,929.76	20,019.22	21,624.44	21,624.44	21,624.44	319,573.60	

3. 项目收益情况

根据以上计算，按 19 年计算运营期，经估算项目预计总收入为 928,209.54 万元，综合经营成本（含相关税费）合计为 319,573.60 万元，预计净收益合计为 608,635.94 万元。

（二）融资收益平衡情况

1、平衡方案现金流量测算

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，在债券存续期间，项目运营后年度累计净现金流量大于 0，项目产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。项目 2021 年至 2043 年现金流量情况如下表：

表 14 项目现金流量情况表

单位：万元

项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动 中产生的现 金流量净额	0.00	0.00	0.00	1,920.57	23,616.50	25,407.21	26,852.96
1、经营活动 中收到的现 金				2,950.88	35,936.04	38,676.52	40,886.28
2、经营活动 中支付的现 金				882.77	10,659.61	11,472.36	12,125.88
3、缴纳税金				147.54	1,659.93	1,796.95	1,907.44
二、投资活动 产生的现 金流量净额	-4,739.00	-250,107.66	-7,500.00	-12,400.00	-124,144.34	-131,109.00	0.00
1、收回投资 收到的现金							
2、支付项目 建设资金	4,739.00	250,107.66	7,500.00	12,400.00	124,144.34	131,109.00	
三、融资活动 产生的现 金流量净额	4,739.00	246,023.20	-780.27	3,919.54	115,434.04	122,207.90	-9,055.90
1、收到项目 资本金	4,739.00	107.66	500.00	0.00	122,144.34	122,509.00	
2、收到债券 融资款	0.00	250,000.00	7,000.00	12,400.00	2,000.00	8,600.00	
3、支出债券 发行费							
4、偿还债 券本金							
5、支付债券 利息	0.00	4,084.46	8,280.27	8,480.46	8,710.30	8,901.10	9,055.90
四、土地收益 净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、土地出让 收益							

项目/年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2、土地出让过程中成本							
五、现金及现金等价物净增加额	0.00	-4,084.46	-8,280.27	-6,559.89	14,906.20	16,506.11	17,797.06
1、现金的期初余额	0.00	0.00	-4,084.46	-12,364.73	-18,924.62	-4,018.42	12,487.69
2、现金的期末余额	0.00	-4,084.46	-12,364.73	-18,924.62	-4,018.42	12,487.69	30,284.75

续表：

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动中产生的现金流量净额	30,107.36	30,259.91	30,298.84	32,535.66	32,535.66	32,535.66	35,152.31
1、经营活动中收到的现金	45,883.08	46,116.16	46,176.06	49,606.86	49,606.86	49,606.86	53,619.72
2、经营活动中支付的现金	13,618.44	13,687.32	13,705.29	14,727.73	14,727.73	14,727.73	15,923.30
3、缴纳税金	2,157.28	2,168.93	2,171.93	2,343.47	2,343.47	2,343.47	2,544.11
二、投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、收回投资收到的现金							
2、支付项目建设资金							
三、融资活动产生的现金流量净额	-9,055.90	-9,055.90	-10,518.13	-10,482.59	-10,447.06	-10,411.53	-15,375.99
1、收到项目资本金							
2、收到债券融资款							

项目/年份	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
3、支出债券发行费							
4、偿还债券本金			1,480.00	1,480.00	1,480.00	1,480.00	6,480.00
5、支付债券利息	9,055.90	9,055.90	9,038.13	9,002.59	8,967.06	8,931.53	8,895.99
四、土地收益净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、土地出让收益							
2、土地出让过程中成本							
五、现金及现金等价物净增加额	21,051.46	21,204.01	19,780.71	22,053.07	22,088.60	22,124.13	19,776.32
1、现金的期初余额	30,284.75	51,336.21	72,540.22	92,320.93	114,374.00	136,462.60	158,586.73
2、现金的期末余额	51,336.21	72,540.22	92,320.93	114,374.00	136,462.60	158,586.73	178,363.05

续表：

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动中产生的现金流量净额	35,193.19	35,193.19	37,889.50	37,889.50	38,059.25
1、经营活动中收到的现金	53,682.62	53,682.62	57,819.26	57,819.26	58,078.47
2、经营活动中支付的现金	15,942.17	15,942.17	17,175.67	17,175.67	17,252.17
3、缴纳税金	2,547.26	2,547.26	2,754.09	2,754.09	2,767.05
二、投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目/年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
1、收回投资收到的现金					
2、支付项目建设资金					
三、融资活动产生的现金流量净额	-10,737.22	-17,146.42	-8,391.62	-8,391.62	-8,391.62
1、收到项目资本金					
2、收到债券融资款					
3、支出债券发行费					
4、偿还债券本金	2,000.00	8,600.00			
5、支付债券利息	8,737.22	8,546.42	8,391.62	8,391.62	8,391.62
四、土地收益净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1、土地出让收益					
2、土地出让过程中成本					
五、现金及现金等价物净增加额	24,455.97	18,046.77	29,497.88	29,497.88	29,667.63
1、现金的期初余额	178,363.05	202,819.02	220,865.79	250,363.67	279,861.55
2、现金的期末余额	202,819.02	220,865.79	250,363.67	279,861.55	309,529.18

续表

项目/年份	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金流量净额	41,062.89	41,062.89	41,062.89	0.00
1、经营活动中收到的现金	62,687.33	62,687.33	62,687.33	0.00
2、经营活动中支付的现金	18,626.95	18,626.95	18,626.95	0.00
3、缴纳税金	2,997.49	2,997.49	2,997.49	0.00
二、投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
1、收回投资收到的现金				
2、支付项目建设资金				
三、融资活动产生的现金流量净额	-8,391.62	-8,391.62	-254,307.16	-7,111.35
1、收到项目资本金				
2、收到债券融资款				
3、支出债券发行费				
4、偿还债券本金			250,000.00	7,000.00
5、支付债券利息	8,391.62	8,391.62	4,307.16	111.35
四、土地收益净额	0.00	0.00	0.00	0.00
1、土地出让收益				
2、土地出让过程中成本				
五、现金及现金等价物净增加额	32,671.27	32,671.27	-213,244.27	-7,111.35
1、现金的期初余额	309,529.18	342,200.45	374,871.72	161,627.45
2、现金的期末余额	342,200.45	374,871.72	161,627.45	154,516.10

续表：

2、还本付息保障倍数

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算项目 2021 年至 2043 年债券本息覆盖情况如下：

表15 项目收益与债券平衡情况

年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2022 年		4,084.46	4,084.46	0.00
2023 年		8,280.27	8,280.27	0.00
2024 年		8,480.46	8,480.46	1,920.57
2025 年		8,710.30	8,710.30	23,616.50
2026 年		8,901.10	8,901.10	25,407.21
2027 年		9,055.90	9,055.90	26,852.96
2028 年		9,055.90	9,055.90	30,107.36
2029 年		9,055.90	9,055.90	30,259.91
2030 年	1,480.00	9,038.13	10,518.13	30,298.84
2031 年	1,480.00	9,002.59	10,482.59	32,535.66
2032 年	1,480.00	8,967.06	10,447.06	32,535.66
2033 年	1,480.00	8,931.53	10,411.53	32,535.66
2034 年	6,480.00	8,895.99	15,375.99	35,152.31
2035 年	2,000.00	8,737.22	10,737.22	35,193.19
2036 年	8,600.00	8,546.42	17,146.42	35,193.19
2037 年		8,391.62	8,391.62	37,889.50
2038 年		8,391.62	8,391.62	37,889.50
2039 年		8,391.62	8,391.62	38,059.25
2040 年		8,391.62	8,391.62	41,062.89

年度	借贷本息支付			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2041 年	0.00	8,391.62	8,391.62	41,062.89
2042 年	250,000.00	4,307.16	254,307.16	41,062.89
2043 年	7,000.00	111.35	7,111.35	0.00
合 计	280,000.00	174,119.84	454,119.84	608,635.94
本息覆盖倍数		1.34		

3. 项目压力测试

依据当前市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目经营净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

表 16 敏感性分析

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-20%	-10%	-5%	0%	5%	10%	20%
经营净收益	486908.75	547772.35	578204.14	608635.94	639067.74	669499.53	730363.13
偿债资金合计	486908.75	547772.35	578204.14	608635.94	639067.74	669499.53	730363.13
债券还本付息额	454119.84	454119.84	454119.84	454119.84	454119.84	454119.84	454119.84
资本金偿还建设期利息	0	0	0	0	0	0	0
经营收入偿还的债券本息额	454119.84	454119.84	454119.84	454119.84	454119.84	454119.84	454119.84
债券本息覆盖率	1.07	1.21	1.27	1.34	1.41	1.47	1.61

（三）总体评价

根据前述对项目未来数据的合理预测，在债券存续期间内共产生可用于还本付息金额的净现金流入 608,635.94 万

元，能够覆盖债券本息金额 454,119.84 万元，债务本息偿付保障倍数约为 1.34 倍，同时，本地区经济及财政收支增长稳健，项目不能偿还对应融资本息的风险较低，用于还本付息资金的充足性得到保障。项目融资平衡情况已经佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

五、专项债券管理

（一）债券资金概况

广湛高铁城北产业园基础设施项目总投资约 530,000 万元，其中：项目自筹资金 250,000 万元，计划申请债券融资 280,000 万元。

2022 年已发行地方政府债券 250,000.00 万元，其中 2022 年 1 月已发行专项债券 10,500 万元，债券名称为 2022 年广东省政府专项债券（六期）；2022 年 3 月已发行专项债券 19,500 万元，债券名称为 2022 年广东省政府专项债券（十五期）；2022 年 5 月已发行 155,200 万元，债券名称为 2022 年广东省政府专项债券（二十三期）；2022 年 6 月已发行 64,800 万元，债券名称为 2022 年广东省政府专项债券（三十期）。2023 年已发行专项债券 7,000 万元，其中 2023 年 1 月已发行专项债券 5,000 万元，债券名称为 2023 年广东省

政府专项债券（六期）；2023年4月已发行专项债券2,000万元，债券名称为2023年广东省政府专项债券（十三期）。

2024年已申请专项债券12,400万元，其中2024年3月已发行专项债券3,600.00万元，债券名称为2024年广东省政府专项债券（十八期）；2024年5月已发行专项债券3,800万元，债券名称为2024年广东省政府专项债券（二十七期）；2024年9月已发行专项债券5,000万元，债券名称为2024年广东省政府专项债券（七十期）；2025年计划申请债券融资2,000万元，其中本次计划发行专项债券1,000.00万元，债券名称为2025年广东省政府专项债券（三期）；后续计划发行债券融资1,000万元；2026年计划发行债券融资8,600万元。计划用于广湛高铁城北产业园基础设施项目，本次计划发行专项债券申请原因为：项目业经国家发改委同意项目，是区委区政府确定的重点发展平台之一，资金需求大，项目为在建项目，推进进度较快，能尽快支出并推动尽快形成实物工作量。债券利率按3.60%计算，利息按半年支付，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入2025年政府性基金预算管理。

（二）债券资金管理

1、在项目专项债资金申请到位后，将严格按照国家关于专项债券资金核算和账户管理的要求执行，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，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。

2、根据项目收益专项债券余额和期限合理预计，还本付息资金列入年度预算安排。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。财政部门制定项目收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理工作方案。

（三）职责分工

佛山市禅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，组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同主管部门、项目单位加强专项债券项目对应资产管理。

本项目主管部门佛山市禅城区祖庙街道办事处主要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，督促项目单位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。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

项目实施单位佛山市禅城区祖庙街道城建和水务办公室主要负责按照债券发行组织统一安排，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工作。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使用进度。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。负责按照专项债券项目穿透式管理要求，及时、规范填录专项债券资金支出使用和专项收入收缴等信息录入。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

本项目主管部门和项目单位在依法合规、确保工程质量安全前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，今早安排使用、形成实物工作量，推动之间基础设施项目早见成效。

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、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

无其他需要说明事项。