

2026 年广东省政府专项债券（四十一期）

中国陶谷（特色小镇）陶文商旅

产业融合项目

募投报告

实施单位盖章：佛山市禅城区石湾镇街道城建和
水务办公室



主管部门盖章：佛山市禅城区石湾镇街道办事处



市（县、区）财政局盖章：佛山市禅城区财政局



2026 年 9 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	6
（四）项目立项情况或实施依据	12
（五）责任主体	13
二、项目实施重要性和经济社会效益分析	15
（一）重要性分析	15
（二）经济效益分析	15
（三）社会效益分析	17
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划	18
（一）投资估算	18
（二）筹措方案	20
（三）项目实施安排	24
（四）债券资金用途	24
四、项目收益与融资平衡情况	24
（一）项目预期成本收益	24
（二）融资收益平衡情况	45
（三）总体评价	48
五、专项债券管理	48
（一）债券资金概况	48
（二）债券资金管理	50
（三）职责分工	51
六、项目风险控制	51
（一）潜在风险及控制措施	53
（二）还款保障措施	54
七、其他需要说明事项	55

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。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。

近三年佛山市禅城区财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	2387.5	2421.08	2402.24
一般公共预算收入（亿元）	115.66	111.85	100.13
政府性基金收入（亿元）	38.98	64.98	62.9
其中：国有土地出让收入（亿元）	34.01	60.68	58.73
政府性基金支出（亿元）	118.39	61.81	98.78
其中：国有土地出让支出（亿元）	20.39	33.43	31.22

（二）本地社会发展规划和行业相关规划

1. 社会发展规划

根据《佛山市禅城区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》，在“十四五”期间，禅城区要着力打造中部“创新走廊”，以东平云谷、中国陶谷、佛山高新区禅城园、佛山国家火炬创新创业园、聚锦科创园、佛山科学技术学院，是高新产业集聚区，连片打造创新走廊，重点发展科创产业、数字经济，加快城市更新、完善片区配套。

积极培育新兴服务业。依托禅城中部“创新走廊”，加快建设省双创示范基地、四大双创园区、科技成果转化中心等创新平台，围绕科技创新创业，促进创意设计、科技成果转化、孵化育成、知识产权、信息服务等生产性服务业高品质、规模化发展。

加快培育本土专业服务业企业，引进国内外优秀企业，做优做强会计、审计、法律、咨询、策划、广告、会展等专业服务业。以建设“数字禅城”为目标，大力推进信息技术集成应用产业发展，打造网络设施平台、开发和应用平台、虚拟网络孵化平台和培训服务平台，推进信息服务与工商业深度融合。加快发展文化产业，打造以中国陶谷为中心的陶

瓷创意产业集聚区、以新媒体产业园为中心的数字经济产业集聚区、以佛山古镇为中心的文商旅融合发展集聚区、以珠影·星光城为中心的影视产业集聚区，促进文创设计、工业设计、影视制作等文化创意产业发展，引进和培育一批骨干文化创意企业。

强化“历史文脉”保护活化。依托禅城作为岭南广府文化重要“发祥地”的特殊地位，加强历史文化研究挖掘，成立历史文化研究和推广机构，设立文化发展专项资金，持续加强对禅城历史文化资源的系统挖掘、研究整理、营销推广，提升和扩大禅城文化的知名度与美誉度。将岭南文化元素融入公共建筑建设、城市空间布局和旅游规划设计，谱写新韵，留住乡愁，全景再现“四大名镇”“四大聚”的现代魅力。以莲升片区改造为重点加快佛山古镇建设，活化梁园、升平里、石湾陶谷、塔坡莺岗等片区，打造精品历史文化街区。加快推进禅城区文化艺术中心建设，与中山公园、梁园、仁寿寺、祖庙、岭南天地、东华里、塔坡初地、通济桥、文华—亚艺—体育公园等一起打造“岭南文脉轴线”。推动传统民俗节庆与现代生活有机融合。

推进“文化 IP+”产业创新发展。以推动石湾陶谷创建国家文化产业示范园区为带动，培育发展文化创意、电竞动漫、文化旅游、文化衍生品制造等文化产业。结合禅城文化

特色和资源，推动形成若干“文化 IP+”产业发展集聚区。充分挖掘宗祠、醒狮、功夫、陶艺、粤剧等岭南历史文化遗产和非物质文化遗产中的文化元素和符号，打造具有岭南文化特色、彰显禅城创新创业特质的“文化 IP”，推动建设岭南文化特色 IP 孵化和育成中心。积极参与佛山“世界功夫之城”建设，大力发展佛山功夫产业，构建以健身休闲、竞赛表演、功夫旅游、功夫影视等为主要内容的功夫产业体系。

2. 行业相关规划

中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目位于佛山市禅城区石湾镇街道，区域范围内有很多产业因面临着产业转型升级，原先粗放型的陶瓷制造企业存在高耗能和污染等问题，在前一轮“退二进三”转型升级过程中，大批陶瓷生产企业迁出石湾，留下大片的旧厂房、旧物业。因此园区目前以老旧厂房为主，土地利用效能低下，产业发展面临瓶颈，创新驱动动力不足，城市更新滞后。同时与产业升级工厂外迁带来的是危机并存的态势，在此背景下中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目给全国特色小镇的建设提供了一条不依赖房地产发展的新路径，探索出一个旧物业改造与原有产业融合提升的“三旧”改造新方法。

中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目主要以“城、产、人、文”四方面着手建设，同时借助石湾“南国

陶都”享有“石湾瓦，甲天下”之美誉，石湾陶业支撑了佛山成为中国古代四大名镇、四大聚之一，拥有深厚的陶文化和悠久历史，石湾西片区更是聚集了一大批生产性服务业、陶艺大师和艺术家。项目致力打造创新驱动力强、产业体系完善、古镇文化韵味独特、高端人才汇集的具有先进代表性的特色小镇，以此推动辖区经济转型升级，迈向高质量发展。

3. 项目建设必要性

本项目位于佛山市禅城区西部石湾镇街道，是佛山市中心城区的重要组成部分。该项目是禅城区深入贯彻实施《住房城乡建设部国家发展改革委财政部关于开展特色小镇培育工作的通知》（建村[2016]147号）一项重大举措，是成为推动新型城镇化发展的重要抓手，特色小镇的建设发展可以带动大批村镇的经济发展和基础建设，提高农村的生活水平和质量，缩小城乡差距。

本项目先行先试，以“文创引领，科创赋能”为产业导向，以陶瓷科技研发、设计创新为主要抓手，整合陶瓷全产业链，集聚各类人才，激活创新力量，打造世界陶瓷创新中心。通过优化区域内相关基础设施建设和布局，以产业改造提升为抓手，提升区域发展短板，打造以陶瓷为特色、现代化制造业为重心的智造产业集聚地；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，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。

通过本项目建设，持续完善片区文旅功能配套，推动旅游与文化结合、文化与购物结合、文化与美食、文化与影视结合，全面向公众展示片区文化旅游的魅力。

该项目通过打造真正代表石湾、佛山陶艺文化、陶瓷创意设计最高水平的重要载体。可有效促进产业转型和升级，提高产业发展水平，以特色产业为核心，借助特色小镇建设的东风，对区域加快城市化建设，以产城互动融合发展，实现扩容提质，助推地区经济发展的重要引擎，对地区的经济及社会发展具有重要意义。

（三）项目情况

1. 项目建设概况

为提升园区产业核心凝聚力及辐射范围，全面改善园区基础设施条件，中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目共包含 43 个子工程分阶段实施，围绕“星耀石湾展示中心改造”、“红卫岗产业园”、“陶文化产业园”、“佛山国家高新区城南产业园”园区核心产业项目，在园区道路内联外通工程、排污排水工程、公共服务设施等一系列配套基础设施建设提升园区生态和产业投资环境。整个项目总投资

为 320,000 万元，建设总工期为 6 年，实施期限为 2020 年 12 月 7 日至 2026 年 12 月 31 日。

本项目属于有一定收益的公益性项目。

详见下表：

号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模 (万元)
投资规模总计					320,000.00
(一) 产业项目类工程					56,135.00
1	星耀石湾展示中心改造工程	打造星耀石湾陶瓷展示中心，该项目 2021 年 4 月编制完成并上报街道办同意实施。	2023.9-2024.9	计划新开工	2,699.00
2	红卫岗产业园基础设施配建项目	对红卫岗产业园的基础设施进行提升，在产业园内增设配套设施。	2022.1-2023.12	已开工	1,436.00
3	红卫岗产业园基础设施配建项目（二期）	对产业园区内供水、供电、污水管网进行全面改造、三线整治、增设公厕、驿站等公共配套设施。	2022.9-2023.12	已开工	3,000.00
4	陶艺产业园及周边基础设施建设工程	建设陶瓷大师院、青年陶艺家创业基地等陶文化产业园区，及园区内、外配套基础设施。	2022.9-2023.12	已开工	8,500.00
5	石湾数字产业园基础设施配套工程	对原有旧厂房进行更新改造，完善园区供水、供电、污水管网基础设施建设，规范园区及周边道路、环境、建设配套停车场。	2023-2024.12	计划新开工	33,000.00
6	佛山国家高新区城南产业园周边配套改造工程	为打造千亿产业街区，以国家高新区城南产业园、绿巢智谷产业园为核心，对魁奇路以南、岭南大道以东、东平路以北、文华路以西范围，完善园区周边路网建设、规范人、车分流、合理配置停车场及路边停车位置，增设无障碍人行通道及其他配套基础设施等。	2023.10-2024.12	计划新开工	7,500.00
(二) 园区路网建设工程					64,016.00
7	前进路（纵五路至华远东路）道路工程	本项目位于佛山市禅城区石湾街道中心城区。项目为新建道路，路线为东西走向，西起前进路，东至华远东路，中间与规划纵五路、规划纵六路相交，道路红线宽 25 米，道路长度约 463.383m，采用城市次于路标准设计，设计速度 40km/h，双	2023.10-2025.06	计划新开工	16,325.00

号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模 (万元)
		向四车道。项目的建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程等。			
8	东平云谷片区 道路工程（二期）	本项目包括次十路、支 36 路；次十路南起东平路，北至镇中路，道路中部交于规划次九路；支 36 路南起规划次九路，北至镇中路。次十路为新建道路，路线为南北走向，北起镇中路，南至东平路，道路红线宽为 25-30 米，道路长约 500 米，采用城市次干道标准设计，双向四车道。支 36 路为新建支路，连接次九路与镇中路，道路等级为城市支路，路段全长计约为 255m，道路红线宽为 20 米，采用城市支路标准设计。项目建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程等。	2023-2026	已开工	19,705.00
9	魁奇路湖景路口人行天桥延伸段工程	该天桥通道走廊全长 78 米，采取 30 米+46 米两跨布置；宽 5 米=0.25 米+4.5 米+0.25 米；净空高大于 5.5 米，两端各贵置一座垂直升降电梯等，以及桥上电力设施、无障碍设施等配套工程。	/	已完工	532.00
10	和平横路道路 疏解工程	和平横路全长约 400 米，红线宽度 14 米，拟建 3.5 米宽人行道+10.5 米宽单向三车道，项目实施内容包括：道路、路灯、环境、挡土墙等。	2021-2023	已完工	800.00
11	绿景路西延（镇中路~东平路）道路工程	位于石湾街道，呈东西走向，西起东平路，止于镇中路；路线长度约 655m，标准段为双向四车道，道路设计红线宽 24m，设计速度 40km/h。	2023.12-2024.12	计划新开工	18,800.00
2	三龙湾--红星 天桥项目	本项目新建一座人行天桥，全桥采用钢结构，分为桥段和全景驿站，设置一处无障碍电梯，全景驿站面积约为 185 平方米，屋顶观景平台面积约为 230 平方米。主桥跨路段跨径组合为 5.07m+19.50m+15.88m，桥面净宽度为 3 米，总宽度 4.75 米。	2022.9-2023.12	在建	2,854.00
3	半月浮翠片区——步行天桥项目	本项目拟通过新建一座半月岛人行天桥，将半月岛西侧有效地串联为整体，步行天桥长度约为 400m（不含梯道），天桥投影面积约 2166.92 m²，桥宽 4-6m（不含驿站区域宽度）。	2023.9-2024.12	可研阶段	5,000.00
（三）水环境及污水整治工程					35,098.00

号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模 (万元)
4	西华涌污水管工程	沿西华涌两侧敷设污水支管，完善排水施工建设费用，适应城市发展需求。	2017.10 -2018.2	已完工	1,058.00
5	澜石大涌综合整治工程	澜石大涌佛山大道至岭南大道段现状岸线为砌石挡墙，由于年久失修和长期超荷运行，加上沿线花基及种植的杜勒娟花种对挡墙的破坏，今年来出现多次局部塌岸，存在安全隐患。本项目一是对澜石大涌浆砌石挡墙进行拆除重建或加固；二是对接魁奇路（佛山大道至南海大道）改造提升工程，在此基础上对岸线进行提升改造，包括栏杆、人行道冲洗修复。	2023.9- 2024.12	计划新 开工	8,575.00
6	屈龙角涌澜石路至前进路段达标整治工程	屈龙角涌是石湾片区南北向主要排涝通道之一，由于历史原因，屈龙角涌规划宽度为澜石路至前进路段的现状涌宽为7米，未达到规划涌宽15米的要求。现状建设场地具备，拟按规划对屈龙角重建进行达标扩宽，保障排涝功能正常发挥。	2022.6- 2023.12	可研阶 段	4,200.00
7	玫瑰西片区雨污分流改造工程	根据区环委办印发的《奇槎涌（市一医院段）水质改善现场协调会议纪要》，为减少奇槎涌市一医院排口污水入涌，石湾镇街道负责实施福华路以南，玫瑰西路以西地块的微改造。积极响应会议纪要精神，根据区一格一策网格划分成果，对玫瑰西片区（公交大厦以南，金澜路以西，区局以北，福华路以东）进行雨污分流改造。	2022.7- 2023.11	在建	596.00
8	石湾污水管网接驳通项目（二期）	为进一步完善和强化街道截污治污体系，打好打赢水污染防治攻坚战，落实长治久清工作，结合一格一策排查结果，深化入河排水口溯源排查，发现一个整治一个，对直接影响河涌水质的混接点进行分批排查改造，对部分断头管进行接驳通整改，对破损堵塞的排水管进行清疏修复。	2021.12 -2023.12	在建	800.00
9	明窦涌岸线整治工程（湾华村委会至观音庙示范段）	项目范围从湾华村委会至观音庙，全长共310米，主要是对明窦涌沿岸的路面进行沥青摊铺、大理石铺装、栏杆更换、榕树节点等整治提升。	2021.12 -2022.3	已完工	299.00
0	西华涌岸线整治工程	对西华涌靠澜石三路岸线进行整治，在规划河涌宽度边上打水泥方桩，然后进行河涌清淤。整治岸线总长度约45米，清	2021.11 -2023.11	已开工	80.00

号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模 (万元)
		淤总长度约 120 米，清淤总工程量约 1207 立方米。			
1	石湾镇街道河涌清淤项目（西华涌）	对西华涌进行清淤，清淤长度约 1400 米。	2022. 5- 2023. 9	已开工	220. 00
2	深村仁和片区排水泵站工程	新建排涝泵站，解决深村仁和片区水浸问题。	2022. 7- 2023. 12	计划新 开工	150. 00
3	番村涌北端闸门工程	在番村涌北端新建闸门，减少下游暗涵水回流，保持番村涌水质稳定。	2022. 7- 2024. 12	计划新 开工	120. 00
4	辖区内河涌、污水管网综合整治工程	根据“一格一策”调查结果，对辖区内河涌、污水管网进行全面、有针对性的整治，主要工程内容为河涌清淤、雨污分流治理，加固河涌档土墙、对损坏河涌护栏等进行维修、更换等。	2022-2024	在建	10,000. 00
5	奇槎南窦涌（绿景路段）合流箱涵截污工程	对排口进行截污，截至河涌西侧绿景路市政污水管	2022. 8- 2023. 12	计划新 开工	500. 00
6	奇槎涌（湖景路段）暗渠口截污工程	将排口向东引导出奇槎涌暗涵并进行截污，截至湖景路市政污水管	2022. 8- 2023. 12	计划新 开工	600. 00
7	季华路（东平路-汾江路）污水支管工程	拟在季华路（东平路-汾江路）路段两侧人行道处铺设 DN400 污水支管约 520 米。	2022. 5- 2023. 12	计划新 开工	620. 00
8	季华路（桂澜路-汾江路）污水支管工程	拟在季华路（桂澜路-汾江路）路段两侧人行道处铺设 DN400 污水支管约 570 米。	2022. 5- 2023. 12	计划新 开工	680. 00
9	魁奇路（石南大桥-佛山大道）污水支管工程	拟在魁奇路（石南大桥-佛山大道）路段两侧人行道处铺设 DN400 污水支管约 540 米。	2022. 5- 2023. 12	计划新 开工	650. 00
0	魁奇路（华远东路-湖景路）污水支管工程	拟在魁奇路（华远东路-湖景路）路段两侧人行道处铺设 DN400 污水支管约 540 米。	2022. 5- 2023. 12	计划新 开工	650. 00
1	澜石大涌水生生态改善工程	本工程拟采用生态治理措施改善河涌水质，增加溶解氧及降解氨氮，本项目服务期限包括施工期 5 个月及运营管理期 3 年。	2022. 10 -2026. 3	计划新 开工	2,000. 00
2	石湾镇城南片区管网排查项目	对石湾镇街城南片区雨水、污水管道、暗渠等相关排水设施进行排查，CCTV 检测等工作。季华路以南、佛山大道以东为重点排查区域。	2022-20 23	计划新 开工	500. 00
	禅城区雨污管	对禅城区石湾镇街道内雨污混接点进	2022. 8-	计划新	500. 00

号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模 (万元)
3	混接点改造项目（四期）一石湾片区	行改造。	2023. 12	开工	
4	石湾镇街道管道及暗渠清淤排查项目	对石湾镇街道计划近期移交至区盈浩排水公司的雨水、污水管道、暗渠等相关排水设施进行清淤排查,CCTV 检测等工作。检测长度为 38.48 公里。凤凰路以东、季华路以南、雾岗路以西、魁奇路以北为重点排查区域。	2022. 8- 2023. 12	计划新 开工	500.00
5	石湾控源改造项目（一期）	结合一格一策排查成果，继续对直接影响河涌水质的小区混接点进行分批改造。	2023-20 24	计划新 开工	800.00
6	明窦涌北段沿岸片区雨污分流改造项目	对明窦涌沿岸小区进行全面排查并进行混节点改造，减少污染源进入明窦涌。	2022-20 23	在建	1,000.00
（四）公共服务优质化项目					164,751.00
7	魁奇东路及奇龙大桥桥底公共空间改造项目	对奇龙大桥桥底公共空间进行改造提升，打造桥底运动区域，配套运动场地、设施等。	2022. 6- 2023. 12	在建	5,321.00
8	石湾渔船停泊点升级改造工程	本工程主要用于完成渔船停泊点建设及配套，让当地的渔船有安全停泊点，更加安全、规范地管理该区域的船只和鱼虾笼晾晒，做到安全生产。	2021. 12-202 3. 12	已开工	396.00
9	石湾镇街道地铁出入口改造提升工程	工程对地铁 2 号线的魁奇路站、石梁站、沙岗站、湾华站的出入口进行改造提升工程，主要改造内容：地面铺装，新建停车场、增加无障碍行人通道及其他附属基础设施等。	2022. 4-2023 . 12	已开工	1,100.00
0	石湾西沿江工业建筑遗址项目	项目实施范围为澜石大桥至凤凰路口临江建筑物及厂房，总长度约 4 公里，涉及改造建筑物约 50 座。项目将结合现场建筑实际情况，根据不同建筑的新旧情况，按不同等级进行改造，改造内容包括：统一建筑外立面，增加传统建筑元素等。	2021-2023	已完工	2,646.00
1	陶谷片区连片老旧小区及周边配套改造工程	对陶谷片区内连片老旧住房及周边配套设施进行改造，排除安全隐患，清理“三线”，增加公厕、电动自行车充电桩、活动中心等公共配套设施、规范车辆停车场管理，	2022. 10 -2025. 12	前期策 划阶段	27,000.00
2	东平河北岸滨江带（古灶陶韵段）	建设陶艺展示中心；设立生态停车场；完善道路系统道，保证骑行道、慢行道、	2023-20 25	谋划阶 段	121,304.00

号	项目名称	项目简介	建设年限	工程进度	总投资规模 (万元)
	项目	慢跑道三道空间贯通；打通南风古灶公仔街至滨水的通道、强化南风古灶和滨水空间上的连通性；最终打造一个具有岭南文化特色的滨江带陶基础设施。			
3	东平云谷片区范围电力线路迁改项目	为配合东平云谷产业园整体规划对石湾镇街道 CC-B-01-03 地块 10kv 和 110kv 进行电力迁改，10kv 和 110kv 电力迁改费用合计 6983.42 万元。	2022-2024	在建	6,984.00

2. 项目工程方案

中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目工程方案

工程项目名称	项目工程方案
中国陶谷(特色小镇)陶文商旅产业融合项目	<p>(1) 围绕红卫岗产业园、星耀石湾展示中心、陶文化产业园、佛山国家高新区城南产业、石湾数字产业园近 20 万平方公里的周边基础设施改造，并完善停车场建设。</p> <p>(2) 进一步便利居民区域额内出行需求，完善市政基础设施建设，完善区域内超过 3KM 道路相关基础设施。</p> <p>(3) 对区域内超过 30KM 的城市污水管网改造及市政水利生态环境现状进行改造和修复。</p> <p>(4) 完善区域内其他公共服务设施建设，包括城市电网改造升级，老旧小区周边配套设施完善等。</p>

（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出具的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目可行性研究报告的复函》（禅发改函〔2022〕1号），同意中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目实施，由

佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室作为项目实施主体，主管部门是石湾镇街道办事处，项目按工程进度分期分标段实施，工程建设资金由财政统筹解决。

（五）责任主体

本项目牵头实施单位为佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室（原佛山市禅城区石湾镇街道国土城建和水务局），其他涉及项目实施单位为佛山市禅城区盈浩排水建设管养有限公司、禅城东部商务区投资建设有限公司等，主要的工作职能为：提出专项债券项目需求申请，编制报送项目实施方案及相关资料，配合做好债券发行准备。规范使用债券资金，及时形成支出，提高资金使用效益。定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险或异常情况及时向主管部门报告。编制专项债券收支、偿还计划并纳入单位年度预算管理，将债券项目收入及时足额缴入国库。做好数据填报、信息公开等相关工作。项目主体情况信息如下：

项目实施单位情况

名称	佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室
统一社会信用代码	114406045779480078
机构地址	广东省佛山市禅城区魁奇二路2号519室
负责人	郑小东

机构性质	机关（内设机构）
赋码机关	中共佛山市禅城区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2024 年 6 月 19 日

本项目的牵头主管部门为佛山市禅城区石湾镇街道办事处，其他涉及主管部门为佛山市禅城区住房和城乡建设水务局、佛山市禅城区城市管理和综合执法局等，主要的工作职能为：对本部门（单位）专项债券项目审核把关，指导本行业项目规划与储备、梳理项目需求和编制项目实施方案，指导本行业及时规范使用债券资金，对建设运营情况进行监督。项目主管情况信息如下：

项目主管部门情况

项目主管部门名称	佛山市禅城区石湾镇街道办事处
统一社会信用代码证书	114406040070462128
机构地址	广东省佛山市禅城区魁奇二路二号
负责人	李有亮
机构性质	机关

该项目的资产归属佛山市禅城区石湾镇街道办事处、佛山市禅城区住房和城乡建设和水务局等政府预算单位，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

本项目是佛山市中心城区的重要组成部分，是禅城区深入贯彻实施《住房城乡建设部国家发展改革委财政部关于开展特色小镇培育工作的通知》（建村[2016]147号）一项重大举措，是成为推动新型城镇化发展的重要抓手，特色小镇的建设发展可以带动大批村镇的经济发展和基础建设，提高农村的生活水平和质量，缩小城乡差距。促进产业转型和升级，提高产业发展水平，以特色产业为核心，借助特色小镇建设的东风，对区域加快城市化建设，以产城互动融合发展，实现扩容提质，助推地区经济发展的重要引擎，对地区的经济及社会发展具有重要意义。

（二）经济效益分析

1、促进产业转型升级，提升发展动力

项目依托“南风古灶”、“石湾公仔步行街”、“8号艺术码头”等载体，创新发展以“陶”为核心、为灵魂的“陶文商旅”产业，有利于形成陶文化产业集聚，大力推动“陶”

文化与文化创意、形成特色突出、优势互补的“陶文商旅”一体创意产业生态链条产品链，促进地区产业发展。

2、增强地区经济活力，推动区域经济发展

项目紧扣“陶艺”主题，通过与城市发展规划、空间规划、陶艺业发展规划等有机衔接，突出产业、文化、旅游“三位一体”，生产、生活、生态“三生融合”，工业化、信息化、城镇化“三化驱动”。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、有利于集聚专业人才

项目建成后将为该区域集聚专业人才，营造良好的创作氛围，解决了一部分就业问题，为进一步传承发展石湾陶艺创作、陶艺文化输送更多陶艺高端技能人才。不仅减少了人才流失的状况，还可以广纳全国各地技术人才，提升了个人自身素质，还有利于社会整体素质水平的提高。人才的聚集将推动陶艺产业的发展，完善石湾城市软环境，凝聚石湾城市和产业的发展合力。

4、有利于提高物业的利用效率和利用价值

物业的修缮和翻新无疑能较大地提高原来土地的低利用效率和利用价值，产生乘数效应，带来更大的经济和社会效益。

（三）社会效益分析

1、有利于提升区域城市品位，促进城乡一体化建设

本项目位于佛山市禅城区南庄镇建陶小镇规划区。通过项目建设，将进一步完善小镇内的基础配套设施建设，进一步促进当地建陶产业链的有效集聚，从而提升区域城市品位；项目的推动有利于促进城乡人口流动，进而充分带动城乡一体化建设。

2、改善环境质量，提高当地居民的生活质量水平

本项目建成后将为群众提供舒适的居住条件和良好生活环境，有力补齐民生短板，有利于改善城区面貌和人居环境，提升城市品位，构建环境优化，设施齐全的生产生活空间，可使居民的居住水平有明显改善，提高居民的获得感与幸福感。

3、有利于传承和发扬中国传统文化

石湾，是一座富含历史文化的城市，更是一座以"南国陶都"之称而闻名于世的陶艺之乡，其历史源远流长。本项目计划植入陶瓷文化和艺术元素，着力发展陶瓷文化创意产业，力促石湾陶文化建设成为“一带一路”战略的重要文化载体，将进一步提升中国民间文化艺术（陶艺）之乡、“千年陶都”的内涵，对中国传统文化的传承和发扬贡献了力量。

4、培养适合创新创业人才集聚的发展环境

本项目的建成将推进各类文化活动的举办，推动行业人才、技术、项目、资金等资源集聚，实现以文化助推产业升级的目标。同时还通过赛事、巡展、游学的举行来吸引设计人才关注，来到石湾发展，从而能集聚各方力量共同推动佛山陶艺、中国陶谷的发展，进一步为设计产业提供系列扶持，以营造最适合创新、创意设计人才集聚和设计企业发展的环境同时提升佛山作为全国一个重要陶瓷产区知名度，也为当下佛山陶瓷的进一步发展赢得了时间和空间。

综上，中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目已经通过广东金桥百信律师事务所合法性审核。

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

根据佛山市禅城区发展和改革局出具的《佛山市禅城区发展和改革局关于同意中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目可行性研究报告的复函》（禅发改函〔2022〕1号），同意实施中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目，总投资为 320,000.00 万元，各项目投资估算编制依据及原则如下：

中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目编制依据及原则

单位：万元

项目名称	总投资	编制依据及原则
中国陶谷 (特色小镇) 陶文商旅产业 融合项目	320,000.00	(1) 根据建设部 2007 年颁布试行的《全国市政工程投资估算指标》以及类似工程造价资料； (2) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》； (3) 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》； (4) 《广东省市政工程综合定额（2018）》； (5) 《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》； (6) 《广东省建筑节能综合定额—安装分册（2014）》； (7) 根据广东省建设工程造价管理总站 2014 年出版的《广东省建设工程概算编制办法》； (8) 国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）； (9) 广东省建设厅颁布的《广东省建设工程计价依据》（粤建市[2010]15 号）等文件

2. 项目总投资

中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目总投资
320,000.00 万元，具体投资明细构成见下表：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	总金额
1	建设工程费用	192249
2	建设工程建设其他费用	111751
3	基本预备费	16000

项目总投资合计	320,000
---------	---------

（二）筹措方案

项目总投资为 320,000.00 万元，项目建设资金全部由禅城区财政解决，其中通过申报政府专项债券 166,000.00 万元，占比 51.88%，剩余 154,000.00 万元由财政统筹，占比 48.12%。

1. 市场化融资资金筹措

本项目不采取市场化融资资金筹措。

2. 地方政府债券资金筹措

项目总投资约 320,000.00 万元，本项目计划发行债券融资 166,000.00 万元，占总投资 51.88%，2022 年已发行债券 78,000 万元，其中 1 月已发行 7,300.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.28%；3 月已发行 2,700.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.32%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；10 月已发行 22,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.12%，利息按年支付，本金到期一次性支付；2022 年已调整债券融资 46,000.00 万元，其中从 2022 年广东省政府专项债券（六期）调整 1,000.00 万元、2022 年广东省政府专项债券（二十三期）调整 2,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.28%；从 2022 年广东省政府专项债券（十五期）调整 5,000.00 万元，债券期限

为 20 年，债券利率为 3.32%；从 2022 年广东省政府专项债券（三十期）调整 22,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.22%；从 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）调整 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.37%；从 2022 年广东省政府专项债券（十五期）调整 6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.32%到本项目，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2023 年已发行债券融资 27,500.00 万元，其中 2023 年 1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（六期）6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.19%；2023 年 4 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（十三期）6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.16%；2023 年 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）2,500.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.00%。2023 年 8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（五十八期）13,000 万元，债券利率为 2.99%，债券期限 10 年，从债券发行后的第 11 年至 20 年每年偿还 10%。

2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）1,500.00 万元，债券利率为 2.45%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2026 年计划申请债券融资 3,000.00 万元，

其中：1 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（三期）
1,400.00 万元，债券期限为 20 年，利率为 2.43%；

6 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）
1,500.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.63%；

9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）
100.00 万元，债券期限为 7 年，假设利率为 2.28%；

2027 年计划申请债券融资 56,000.00 万元，假设债券利率为 2.50%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

3. 非融资资金筹措

财政按项目推进情况筹集安排资金 154,000.00 万元，
截止 2023 年 12 月末已投入 3,128.77 万元。

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	320,000.00	113,028.77					154,000.00	3,128.77			100.00	109,900.00	56,000.00
2021 年	3,077.86	3,077.86					3,077.86	3,077.86					
2022 年	78,050.91	78,050.91					50.91	50.91				78,000.00	
2023 年	80,117.50	27,500.00					52,617.50					27,500.00	
2024 年	55,681.85	1,500.00					54,181.85					1,500.00	
2025 年	26,502.50	0.00					26,502.50						
2026 年	20,569.38	2,900.00					17,569.38				100.00	2,900.00	
2027 年	56,000.00	0.00											56,000.00

（三）项目实施安排

中国陶谷（特色小镇）陶文商旅产业融合项目分为园区产业项目及园区道路工程、排污排水工程、公共服务设施工程，共包含 43 个子工程分阶段实施，以“星耀石湾展示中心改造”、“红卫岗产业园”、“陶文化产业园”、“佛山国家高新区城南产业园”为园区核心产业项目，同时通过园区道路内联外通工程、排污排水工程、公共服务设施等一系列配套基础设施建设提升园区生态和产业投资环境，工程期限自 2020 年 12 月 7 日——2026 年 12 月 31 日，共 6 年。

（四）债券资金用途

用途	专项债券金额（万元）
施工款、监理费等资本性支出	100.00
合计	100.00

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

本项目未来产生的经营收入为：项目营运收入，包括租金收入、公交站广告牌收入、路边停车位收入等。

（1）项目运营收入

项目计算截至 2051 年，部分项目从 2022 年就可以开始运营，预计运营期内产生专项收入 81,8073.99 万元，收入情况测算如下：

项目运营收入测算表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	-	592.80	638.40	684.00	794.88	794.88	802.56	874.37
租金收入	-	530.40	571.20	612.00	718.08	718.08	718.08	789.89
停车场收入	-	62.40	67.20	72.00	76.80	76.80	84.48	84.48
二、星耀石湾展示中心改造工程	-	-	1,250.40	2,510.40	2,995.20	3,004.80	3,575.04	3,932.55
陶瓷展览馆门票收入	-	-	396.00	792.00	950.40	950.40	1,140.48	1,254.53
陶瓷体验官门票收入	-	-	792.00	1,584.00	1,900.80	1,900.80	2,280.96	2,509.06
停车场收入	-	-	62.40	134.40	144.00	153.60	153.60	168.96
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	-	-	1,029.60	1,108.80	1,188.00	1,382.40	1,382.40	1,393.92
租金收入	-	-	936.00	1,008.00	1,080.00	1,267.20	1,267.20	1,267.20
停车场收入	-	-	93.60	100.80	108.00	115.20	115.20	126.72
四、佛山国家高新区城南产业园	-	-	2,496.00	2,688.00	2,880.00	3,360.00	3,360.00	3,379.20
租金收入	-	-	2,340.00	2,520.00	2,700.00	3,168.00	3,168.00	3,168.00
停车场收入	-	-	156.00	168.00	180.00	192.00	192.00	211.20
五、石湾数字产业园	-	-	-	2,808.00	3,024.00	3,240.00	3,782.40	3,782.40
租金收入	-	-	-	2,652.00	2,856.00	3,060.00	3,590.40	3,590.40
停车场收入	-	-	-	156.00	168.00	180.00	192.00	192.00

六、路边停车位出租	74.88	80.64	86.40	349.63	543.17	597.48	597.48	597.48
七、路边及园区广告牌出租	-	-	221.00	266.00	285.00	304.00	304.00	334.40
八、排污排水综合治理工程收入	-	-	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
收入合计	74.88	673.44	7,090.55	11,783.58	13,079.00	14,052.31	15,172.63	15,663.07

续表 1：

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	874.37	874.37	953.36	961.81	961.81	1,048.63	1,048.63	1,048.63
租金收入	789.89	789.89	868.88	868.88	868.88	955.70	955.70	955.70
停车场收入	84.48	84.48	84.48	92.93	92.93	92.93	92.93	92.93
二、星耀石湾展示中心改造工程	4,685.26	4,685.26	5,588.48	5,588.48	7,339.72	7,339.72	8,770.49	8,770.49
陶瓷展览馆门票收入	1,505.43	1,505.43	1,806.51	1,806.51	2,384.62	2,384.62	2,861.54	2,861.54
陶瓷体验官门票收入	3,010.87	3,010.87	3,613.01	3,613.01	4,769.24	4,769.24	5,723.09	5,723.09
停车场收入	168.96	168.96	168.96	168.96	185.86	185.86	185.86	185.86
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	1,520.64	1,520.64	1,520.64	1,660.03	1,672.70	1,672.70	1,825.92	1,825.92
租金收入	1,393.92	1,393.92	1,393.92	1,533.31	1,533.31	1,533.31	1,686.53	1,686.53
停车场收入	126.72	126.72	126.72	126.72	139.39	139.39	139.39	139.39
四、佛山国家高新区城南产业园	3,696.00	3,696.00	3,696.00	4,044.48	4,065.60	4,065.60	4,448.64	4,448.64
租金收入	3,484.80	3,484.80	3,484.80	3,833.28	3,833.28	3,833.28	4,216.32	4,216.32

停车场收入	211.20	211.20	211.20	211.20	232.32	232.32	232.32	232.32
五、石湾数字产业园	3,801.60	4,160.64	4,160.64	4,160.64	4,555.58	4,576.70	4,576.70	5,010.82
租金收入	3,590.40	3,949.44	3,949.44	3,949.44	4,344.38	4,344.38	4,344.38	4,778.50
停车场收入	211.20	211.20	211.20	211.20	211.20	232.32	232.32	232.32
六、路边停车位出租	597.48	597.48	657.23	657.23	657.23	657.23	657.23	722.96
七、路边及园区广告牌出租	334.40	334.40	334.40	334.40	367.84	367.84	367.84	367.84
八、排污排水综合治理工程收入	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
收入合计	16,878.50	17,237.54	18,279.50	18,775.82	20,989.23	21,097.17	23,064.20	23,564.05

续表 2:

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	1,153.55	1,153.55	1,153.55	1,258.66	1,258.66	1,268.88	1,384.58
租金收入	1,051.33	1,051.33	1,051.33	1,156.44	1,156.44	1,156.44	1,272.14
停车场收入	102.22	102.22	102.22	102.22	102.22	112.44	112.44
二、星耀石湾展示中心改造工程	10,487.32	11,536.30	13,802.79	13,802.79	16,522.56	16,522.56	21,764.74
陶瓷展览馆门票收入	3,433.82	3,777.46	4,532.99	4,532.99	5,439.62	5,439.62	7,180.25
陶瓷体验馆门票收入	6,867.64	7,554.40	9,065.36	9,065.36	10,878.50	10,878.50	14,359.60
停车场收入	185.86	204.44	204.44	204.44	204.44	204.44	224.89
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	1,825.92	2,008.63	2,008.63	2,008.63	2,194.10	2,194.10	2,209.43
租金收入	1,686.53	1,855.30	1,855.30	1,855.30	2,040.77	2,040.77	2,040.77
停车场收入	139.39	153.33	153.33	153.33	153.33	153.33	168.66
四、佛山国家高新区城南产业园	4,448.64	4,893.79	4,893.79	4,893.79	5,357.47	5,357.47	5,383.03
租金收入	4,216.32	4,638.24	4,638.24	4,638.24	5,101.92	5,101.92	5,101.92

停车场收入	232.32	255.55	255.55	255.55	255.55	255.55	281.11
五、石湾数字产业园	5,010.82	5,010.82	5,512.22	5,512.22	5,512.22	6,037.73	6,037.73
租金收入	4,778.50	4,778.50	5,256.67	5,256.67	5,256.67	5,782.18	5,782.18
停车场收入	232.32	232.32	255.55	255.55	255.55	255.55	255.55
六、路边停车位出租	722.96	722.96	722.96	722.96	795.25	795.25	795.25
七、路边及园区广告牌出租	367.84	404.62	404.62	404.62	404.62	404.62	445.06
八、排污排水综合治理工程收入	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
收入合计	25,385.80	27,099.42	29,867.31	29,972.42	33,413.63	33,949.36	39,388.57

续表 3:

项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	1,384.58	1,384.58	1,511.88	1,523.13	1,523.13	1,663.16	1,663.16
租金收入	1,272.14	1,272.14	1,399.44	1,399.44	1,399.44	1,539.47	1,539.47
停车场收入	112.44	112.44	112.44	123.69	123.69	123.69	123.69
二、星耀石湾展示中心改造工程	21,764.74	26,072.60	26,072.60	31,242.02	34,366.47	41,190.35	41,190.35
陶瓷展览馆门票收入	7,180.25	8,616.26	8,616.26	10,339.47	11,373.03	13,647.66	13,647.66
陶瓷体验官门票收入	14,359.60	17,231.45	17,231.45	20,677.66	22,746.07	27,295.32	27,295.32
停车场收入	224.89	224.89	224.89	224.89	247.37	247.37	247.37
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	2,413.62	2,413.62	2,413.62	2,638.26	2,655.13	2,655.13	2,902.23
租金收入	2,244.96	2,244.96	2,244.96	2,469.60	2,469.60	2,469.60	2,716.70
停车场收入	168.66	168.66	168.66	168.66	185.53	185.53	185.53
四、佛山国家高新区城南产业园	5,893.51	5,893.51	5,893.51	6,455.11	6,483.22	6,483.22	7,100.98
租金收入	5,612.40	5,612.40	5,612.40	6,174.00	6,174.00	6,174.00	6,791.76
停车场收入	281.11	281.11	281.11	281.11	309.22	309.22	309.22

五、石湾数字产业园	6,063.29	6,641.83	6,641.83	6,641.83	7,278.31	7,306.42	7,306.42
租金收入	5,782.18	6,360.72	6,360.72	6,360.72	6,997.20	6,997.20	6,997.20
停车场收入	281.11	281.11	281.11	281.11	281.11	309.22	309.22
六、路边停车位出租	795.25	795.25	874.78	874.78	874.78	874.78	874.78
七、路边及园区广告牌出租	445.06	445.06	445.06	445.06	489.59	489.59	489.59
八、排污排水综合治理工程收入	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75	1,368.75
收入合计	40,128.80	45,015.20	45,222.03	51,188.94	55,039.38	62,031.40	62,896.26

续表 4:

项目	合计	说明
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	32,238.55	
租金收入	29,428.24	说明 1
停车场收入	2,810.31	说明 2
二、星耀石湾展示中心改造工程	396,374.48	
陶瓷展览馆门票收入	130,357.35	说明 3
陶瓷体验官门票收入	260,706.27	说明 4
停车场收入	5,310.86	说明 5
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	53,245.36	
租金收入	49,215.47	说明 6
停车场收入	4,029.89	说明 7
四、佛山国家高新区城南产业园	129,755.20	
租金收入	123,038.64	说明 8
停车场收入	6,716.56	说明 9
五、石湾数字产业园	138,153.81	

租金收入	131,746.47	说明 10
停车场收入	6,407.34	说明 11
六、路边停车位出租	19,373.22	说明 12
七、路边及园区广告牌出租	10,608.37	说明 13
八、排污排水综合治理工程收入	38,325.00	说明 14
收入合计	818,073.99	

相关说明：

说明 1：营运自 2024 年起，出租面积约 17000 平方米，初始月租金为 40 元/平方米·月（含税），第 1-3 年为项目培育期，年平均出租率依次为 70%、75%、80%，第 3 年开始项目进入稳定期，租金从 2026 年开始递增 10%，此后每三年递增 10%；

说明 2：营运自 2024 年起，设置 200 个停车位，车位首年出租率为 70%，第二年为 75%，第三年为 80%，第三年至以后为 80%，租金按 400 元/个·月，租金从 2028 年开始递增 10%，此后每 5 年递增 10%；

说明 3: 营运自 2024 年下半年起, 陶瓷展览馆月均参观人数 12000 人, 参观人数每两年递增 20%, 门票单价按 55 元/人, 门票每 5 年增加 10%;

说明 4: 营运自 2024 年下半年起, 陶瓷体验馆月均体验人数 12000 人, 参观人数每两年递增 20%, 门票单价按 110 元/人, 门票每 5 年增加 10%;

说明 5: 营运自 2024 年下半年起, 设置 400 个停车位, 车位首年出租率为 65%, 第二年为 70%, 第三年为 75%, 第四年至以后为 80%, 租金按 400 元/个·月, 租金每 5 年递增 10%;

说明 6: 营运自 2024 年起, 面积约为 3 万平方米, 初始月租金为 40 元/平方米·月(含税), 租金每 3 年递增 10%, 第 1-3 年为项目培育期, 年平均出租率依次为 65%、70%、75%, 第 4 年开始项目进入稳定期, 出租率为 80%;

说明 7: 营运自 2024 年起, 设置 300 个停车位, 车位首年出租率为 65%, 第二年为 70%, 第三年为 75%, 第四年至以后为 80%, 租金按 400 元/个·月, 租金每 5 年递增 10%;

说明 8: 营运自 2024 年起, 面积约为 7.5 万平方米, 初始月租金为 40 元/平方米·月(含税), 租金每 3 年递增 10%, 第 1-3 年为项目培育期, 年平均出租率依次为 65%、70%、75%, 第 4 年开始项目进入稳定期, 出租率为 80%;

说明 9: 营运自 2024 年起, 设置 500 个停车位, 车位首年出租率为 65%, 第二年为 70%, 第三年为 75%, 第四年至以后为 80%, 租金按 400 元/个·月, 租金每 5 年递增 10%;

说明 10: 营运自 2025 年起, 面积约为 8.5 万平方米, 初始月租金为 40 元/平方米·月(含税), 租金每 3 年递增 10%, 第 1-3 年为项目培育期, 年平均出租率依次为 65%、70%、75%, 第 4 年开始项目进入稳定期, 出租率为 80%;

说明 11: 营运自 2025 年起, 设置 500 个停车位, 车位首年出租率为 65%, 第二年为 70%, 第三年为 75%, 第四年至以后为 80%, 租金按 400 元/个·月, 租金每 5 年递增 10%;

说明 12: 2024 年新增路边规划停车位及社会停车场车位数量为 160 个, 2025 年新增路边规划停车位及社会停车场车位数量至 607 个, 2026 年新增路边规划停车位及社会停车场车位数量至 943 个。项目首年使用率按 75%、第二年及以后年度 80%, 车位收入按 600 元/个·月, 从 2027 年开始递增 10%, 此后每 5 年递增 10%;

说明 13: 2024 年预计设置广告牌数量为 17 块, 2025 年后广告牌数量为 19 块, 项目前 3 年为发展期, 出租率 65%、70%、75%, 第 4 年进入稳定期, 出租率 80%, 租金按 20 万元/年, 每 5 年递增 10%。

说明 14: 营运自 2024 年起, 污水收集处理量 1.5 万吨/日, 按单价 2.5 元/吨, 一年 365 日计算。

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 320,000.00 万元, 本项目计划发行债券融资 166,000.00 万元, 占总投资 51.88%, 2022 年已发行债券 78,000 万元, 其中 1 月已发行 7,300.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.28%; 3 月已发行 2,700.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.32%, 利息按半年支付, 本金到期一次性支付; 10 月已发行 22,000.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.12%, 利息按年支付, 本金到期一次性支付; 2022 年已调整债券融资 46,000.00 万元, 其中从 2022 年广东省政府专项债券(六期)调整 1,000.00 万元、2022 年广东省政府专项债券(二十三期)调整 2,000.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.28%; 从 2022 年广东省政府专项债券(十五期)调整 5,000.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.32%; 从 2022 年广东省政府专项债券(三十期)调整 22,000.00 万元, 债券期限为 20 年, 债券利率为 3.22%; 从 2022 年广东省政府专项债券(三十一期)

调整 10,000.00 万元,债券期限为 30 年,债券利率为 3.37%;从 2022 年广东省政府专项债券(十五期)调整 6,000.00 万元,债券期限为 20 年,债券利率为 3.32%到本项目,利息按半年支付,本金到期一次性支付;

2023 年已发行债券融资 27,500.00 万元,其中 2023 年 1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券(六期)6,000.00 万元,债券期限为 20 年,债券利率为 3.19%;2023 年 4 月已发行 2023 年广东省政府专项债券(十三期)6,000.00 万元,债券期限为 20 年,债券利率为 3.16%;2023 年 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券(二十三期)2,500.00 万元,债券期限为 20 年,债券利率为 3.00%。2023 年 8 月已发行 2023 年广东省政府专项债券(五十八期)13,000 万元,债券利率为 2.99%,债券期限 10 年,从债券发行后的第 11 年至 20 年每年偿还 10%。

2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券(二十三期)1,500.00 万元,债券利率为 2.45%,债券期限为 10 年,利息按半年支付,本金到期一次性支付。

2026 年计划申请债券融资 3,000.00 万元,

其中:1 月已发行 2026 年广东省政府专项债券(三期)1,400.00 万元,债券期限为 20 年,利息按半年支付,本金到期一次性支付;

6 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）1,500.00 万元，债券期限为 7 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）100.00 万元，债券期限为 7 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2027 年计划申请债券融资 56,000.00 万元，假设债券利率为 2.50%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

本项目专项债券应还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	2022年1月发债金额	2022年3月发债金额	2022年6月发债金额	2022年10月发债金额	2022年调整债券1	2022年调整债券2	2022年调整债券3	2022年调整债券4	2022年调整债券5	2022年调整债券6	2022年调整债券7	2022年调整债券8	2023年1月发债金额
2022	0.00	7,300.00	2,700.00	10,000.00	22,000.00	2,000.00	10,000.00	1,000.00	11,000.00	1,000.00	6,000.00	1,000.00	4,000.00	
2023	78,000.00													6,000.00
2024	105,500.00													
2025	107,000.00													
2026	107,000.00													
2027	110,000.00													
2028	166,000.00													
2029	166,000.00													
2030	166,000.00													
2031	166,000.00													
2032	166,000.00													
2033	166,000.00													
2034	164,400.00													
2035	162,900.00													
2036	161,600.00													
2037	160,300.00													
2038	159,000.00													
2039	157,700.00													
2040	156,400.00													
2041	155,100.00													
2042	153,800.00													
2043	106,500.00													
2044	68,700.00													
2045	67,400.00													
2046	67,400.00													
2047	66,000.00													
2048	10,000.00													
2049	10,000.00													
2050	10,000.00													
2051	10,000.00													
2052	10,000.00													
合计		7,300.00	2,700.00	10,000.00	22,000.00	2,000.00	10,000.00	1,000.00	11,000.00	1,000.00	6,000.00	1,000.00	4,000.00	6,000.00

年度	期初本金余额	2023年4月发债金额	2023年5月发债金额	2023年8月发债金额	2024年5月发债金额	2026年发债金额	2027年发债金额	本期偿还本金	期末本金余额	还本付息合计
2022	0.00								78,000.00	1,262.24
2023	78,000.00	6,000.00	2,500.00	13,000.00					105,500.00	2,752.48
2024	105,500.00				1,500.00				107,000.00	16,387.56
2025	107,000.00								107,000.00	16,405.93
2026	107,000.00					3,000.00			110,000.00	16,422.94
2027	110,000.00						56,000.00		166,000.00	17,166.68
2028	166,000.00								166,000.00	17,866.68
2029	166,000.00								166,000.00	17,866.68
2030	166,000.00								166,000.00	17,866.68
2031	166,000.00								166,000.00	17,866.68
2032	166,000.00								166,000.00	17,866.68
2033	166,000.00							1,600.00	164,400.00	19,466.68
2034	164,400.00							1,500.00	162,900.00	19,321.58
2035	162,900.00							1,300.00	161,600.00	17,764.33
2036	161,600.00							1,300.00	160,300.00	16,425.46
2037	160,300.00							1,300.00	159,000.00	15,086.59
2038	159,000.00							1,300.00	157,700.00	13,747.72
2039	157,700.00							1,300.00	156,400.00	12,408.85
2040	156,400.00							1,300.00	155,100.00	11,069.98
2041	155,100.00							1,300.00	153,800.00	9,731.11
2042	153,800.00							47,300.00	106,500.00	53,298.50
2043	106,500.00							37,800.00	68,700.00	41,137.89
2044	68,700.00							1,300.00	67,400.00	3,071.02
2045	67,400.00								67,400.00	1,771.02
2046	67,400.00							1,400.00	66,000.00	3,154.01
2047	66,000.00							56,000.00	10,000.00	57,037.00
2048	10,000.00								10,000.00	337.00
2049	10,000.00								10,000.00	337.00
2050	10,000.00								10,000.00	337.00
2051	10,000.00								10,000.00	337.00
2052	10,000.00							10,000.00	0.00	10,168.50
合计		6,000.00	2,500.00	13,000.00	1,500.00	3,000.00	56,000.00	166,000.00		465,739.46

（2）项目运营成本

项目建成后，运营期内预测运营成本合计 221,263.58 万元，运营成本测算如下：

项目运营成本测算表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	-	118.56	127.68	136.80	158.98	158.98	160.51	174.87
综合运营费用	-	118.56	127.68	136.80	158.98	158.98	160.51	174.87
二、星耀石湾展示中心改造工程	-	-	250.08	502.08	599.04	600.96	715.01	786.51
综合运营费用	-	-	250.08	502.08	599.04	600.96	715.01	786.51
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	-	-	205.92	221.76	237.60	276.48	276.48	278.78
综合运营费用	-	-	205.92	221.76	237.60	276.48	276.48	278.78
四、佛山国家高新区城南产业园	-	-	499.20	537.60	576.00	672.00	672.00	675.84
综合运营费用	-	-	499.20	537.60	576.00	672.00	672.00	675.84
五、石湾数字产业园	-	-	-	561.60	604.80	648.00	756.48	756.48
综合运营费用	-	-	-	561.60	604.80	648.00	756.48	756.48
六、路边停车位出租综合运营费用	7.49	8.06	8.64	34.96	54.32	59.75	59.75	59.75
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	-	-	22.10	26.60	28.50	30.40	30.40	33.44
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	-	-	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
九、相关税费	-	58.88	333.56	653.27	708.47	783.87	842.75	852.00
合计	7.49	185.50	1,994.68	3,222.17	3,515.21	3,777.94	4,060.88	4,165.17

续表 1:

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	174.87	174.87	190.67	192.36	192.36	209.73	209.73	209.73
综合运营费用	174.87	174.87	190.67	192.36	192.36	209.73	209.73	209.73
二、星耀石湾展示中心改造工程	937.05	937.05	1,117.70	1,117.70	1,467.94	1,467.94	1,754.10	1,754.10
综合运营费用	937.05	937.05	1,117.70	1,117.70	1,467.94	1,467.94	1,754.10	1,754.10

三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	304.13	304.13	304.13	332.01	334.54	334.54	365.18	365.18
综合运营费用	304.13	304.13	304.13	332.01	334.54	334.54	365.18	365.18
四、佛山国家高新区城南产业园	739.20	739.20	739.20	808.90	813.12	813.12	889.73	889.73
综合运营费用	739.20	739.20	739.20	808.90	813.12	813.12	889.73	889.73
五、石湾数字产业园	760.32	832.13	832.13	832.13	911.12	915.34	915.34	1,002.16
综合运营费用	760.32	832.13	832.13	832.13	911.12	915.34	915.34	1,002.16
六、路边停车位出租综合运营费用	59.75	59.75	65.72	65.72	65.72	65.72	65.72	72.30
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	33.44	33.44	33.44	33.44	36.78	36.78	36.78	36.78
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
九、相关税费	887.16	927.02	935.79	974.47	1,019.72	1,029.36	1,071.88	1,120.07
合计	4,443.42	4,555.09	4,766.28	4,904.23	5,388.80	5,420.03	5,855.96	5,997.55

续表 2:

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	230.71	230.71	230.71	251.73	251.73	253.78	276.92
综合运营费用	230.71	230.71	230.71	251.73	251.73	253.78	276.92
二、星耀石湾展示中心改造工程	2,097.46	2,307.26	2,760.56	2,760.56	3,304.51	3,304.51	4,352.95
综合运营费用	2,097.46	2,307.26	2,760.56	2,760.56	3,304.51	3,304.51	4,352.95
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	365.18	401.73	401.73	401.73	438.82	438.82	441.89
综合运营费用	365.18	401.73	401.73	401.73	438.82	438.82	441.89
四、佛山国家高新区城南产业园	889.73	978.76	978.76	978.76	1,071.49	1,071.49	1,076.61
综合运营费用	889.73	978.76	978.76	978.76	1,071.49	1,071.49	1,076.61
五、石湾数字产业园	1,002.16	1,002.16	1,102.44	1,102.44	1,102.44	1,207.55	1,207.55

综合运营费用	1,002.16	1,002.16	1,102.44	1,102.44	1,102.44	1,207.55	1,207.55
六、路边停车位出租综合运营费用	72.30	72.30	72.30	72.30	79.53	79.53	79.53
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	36.78	40.46	40.46	40.46	40.46	40.46	44.51
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
九、相关税费	1,130.69	1,179.07	1,232.15	1,243.82	1,295.30	1,353.63	1,368.18
合计	6,372.51	6,759.95	7,366.61	7,399.30	8,131.78	8,297.27	9,395.64

续表 3:							
项目	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	276.92	276.92	302.38	304.63	304.63	332.63	332.63
综合运营费用	276.92	276.92	302.38	304.63	304.63	332.63	332.63
二、星耀石湾展示中心改造工程	4,352.95	5,214.52	5,214.52	6,248.40	6,873.29	8,238.07	8,238.07
综合运营费用	4,352.95	5,214.52	5,214.52	6,248.40	6,873.29	8,238.07	8,238.07
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	482.72	482.72	482.72	527.65	531.03	531.03	580.45
综合运营费用	482.72	482.72	482.72	527.65	531.03	531.03	580.45
四、佛山国家高新区城南产业园	1,178.70	1,178.70	1,178.70	1,291.02	1,296.64	1,296.64	1,420.20
综合运营费用	1,178.70	1,178.70	1,178.70	1,291.02	1,296.64	1,296.64	1,420.20
五、石湾数字产业园	1,212.66	1,328.37	1,328.37	1,328.37	1,455.66	1,461.28	1,461.28
综合运营费用	1,212.66	1,328.37	1,328.37	1,328.37	1,455.66	1,461.28	1,461.28
六、路边停车位出租综合运营费用	79.53	79.53	87.48	87.48	87.48	87.48	87.48
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	44.51	44.51	44.51	44.51	48.96	48.96	48.96
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50	547.50
九、相关税费	3,269.02	4,208.66	4,239.81	4,627.97	4,915.87	5,290.93	5,428.51
合计	11,444.51	13,361.43	13,425.99	15,007.53	16,061.06	17,834.52	18,145.08

续表 4:		
项目	合计	说明
一、红卫岗产业园周边基础设施工程	6,447.73	
综合运营费用	6,447.73	说明 1

二、星耀石湾展示中心改造工程	79,274.89	
综合运营费用	79,274.89	说明 2
三、陶文化产业园及周边基础设施建设工程	10,649.08	
综合运营费用	10,649.08	说明 3
四、佛山国家高新区城南产业园	25,951.04	
综合运营费用	25,951.04	说明 4
五、石湾数字产业园	27,630.76	
综合运营费用	27,630.76	说明 5
六、路边停车位出租综合运营费用	1,937.37	说明 6
七、路边及园区广告牌出租综合运营费用	1,060.83	说明 7
八、排污排水综合治理工程综合运营费用	15,330.00	说明 8
九、相关税费	52,981.88	
合计	221,263.58	

相关说明:

说明 1: 红卫岗产业园改造提升基础设施配套项目: 综合运营费用按项目收入的 20%;

说明 2: 星耀石湾展示中心改造工程: 综合运营费用按项目收入的 20%;

说明 3: 陶文化产业园及周边基础设施建设工程: 综合运营费用按项目收入的 20%;

说明 4: 佛山国家高新区城南产业园: 综合运营费用按项目收入的 20%;

说明 5: 石湾数字产业园: 综合运营费用按项目收入的 20%;

上述 5 个项目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%, 同时结合项目处于石湾镇街道, 租金价格比张槎街道高约 20%的考虑, 故运营费用按项目收入的 20%进行预测。

说明 6: 路边停车位出租: 综合运营费用按项目收入的 10%; 主要是参照辖区内某停车场收支, 某停车场 2022 年收入为 161.84 万元/年, 运营费用为 23.8 万元/年, 占年收入 14.7%, 故运营费用按项目收入的 10%进行预测。

说明 7：路边广告牌出租：综合运营费用按项目收入的 10%；路边广告牌运营费用主要是电费及日常维护，按一个广告灯箱 10 个平方的规格来算，每天亮 12 个小时，一天的用电量约为 10 度电，按 1 元/度计算，17 个广告牌每年电费 6.2 万元、日常维护费 1.7 万/年（按每个灯箱维护费 0.1 万元/年计算），工作人员工资福利 10 万元/年，运营费用合计 17.9 万元/年，占项目收入 221 万元的 8.1%，故运营费用按项目收入的 10%进行预测。

说明 8：排污排水综合治理工程：综合运营费用按项目收入的 40%。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，费用上限为 1.02 元/吨，下限为 0.98 元/吨，如按 1 元/吨计算，占收入的 40%，故运营费用按项目收入的 40%进行预测。

说明 9：相关税费

①增值税的预测评价应纳税增值税=增值税销项税额-
增值税进项税额

其中：根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，文件规定中计算增值税的收入金额均为不含增值税金额，在计算增值税销项税额时的计算公式为：增值税销项税额=本项目测算收入/(1+增值税税率)×增值税税率；

其中：进项税额取得主要以接受建筑企业的建筑安装服务，根据规定其增值税率为 9%，根据项目概预算的投资金额预测可取得的进项税额，项目概预算的投资金额为含税金额，在计算运营成本时已换算为不含税成本，在预测进项税额时的计算公式为：增值税进项税额=项目概预算投资金额/(1+增值税税率)×增值税税率；

②本项目税金包括增值税、城乡建设维护税、教育费附加、房产税、印花税等，本项目增值税涉及 6%、9%，按各收入乘以相应税率计算销项税额；城市维护建设税按增值税 7%缴纳，教育费附加按增值税的 3%缴纳，地方教育附加按增值税的 2%缴纳，房产税按出租收入的 12%，印花税按出租收入的 0.1%。

3. 项目损益情况

根据上述预测，该项目总净收益为 596,810.41 万元，
即：818,073.99 万元-221,263.58 万元=596,810.41 万元。

（二）融资收益平衡情况

1. 根据项目测算 2022 年至 2052 年债券本息覆盖情况如下：

项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	借贷本息合计			项目结余
	偿还本金	利息	本息合计	
2022 年		1,262.24	1,262.24	67.39
2023 年		2,752.48	2,752.48	487.94
2024 年		16,387.56	16,387.56	5,095.87
2025 年		16,405.93	16,405.93	8,561.41
2026 年		16,422.94	16,422.94	9,563.79
2027 年		17,166.68	17,166.68	10,274.37
2028 年		17,866.68	17,866.68	11,111.75
2029 年		17,866.68	17,866.68	11,497.90
2030 年		17,866.68	17,866.68	12,435.08
2031 年		17,866.68	17,866.68	12,682.45
2032 年		17,866.68	17,866.68	13,513.22
2033 年	1,600.00	17,866.68	19,466.68	13,871.59
2034 年	1,500.00	17,821.58	19,321.58	15,600.43
2035 年	1,300.00	16,464.33	17,764.33	15,677.14
2036 年	1,300.00	15,125.46	16,425.46	17,208.24
2037 年	1,300.00	13,786.59	15,086.59	17,566.50

2038 年	1,300.00	12,447.72	13,747.72	19,013.29
2039 年	1,300.00	11,108.85	12,408.85	20,339.47
2040 年	1,300.00	9,769.98	11,069.98	22,500.70
2041 年	1,300.00	8,431.11	9,731.11	22,573.12
2042 年	47,300.00	5,998.50	53,298.50	25,281.85
2043 年	37,800.00	3,337.89	41,137.89	25,652.09
2044 年	1,300.00	1,771.02	3,071.02	29,992.93
2045 年	0.00	1,771.02	1,771.02	28,684.29
2046 年	1,400.00	1,754.01	3,154.01	31,653.77
2047 年	56,000.00	1,037.00	57,037.00	31,796.04
2048 年	0.00	337.00	337.00	36,181.41
2049 年	0.00	337.00	337.00	38,978.32
2050 年	0.00	337.00	337.00	44,196.88
2051 年	0.00	337.00	337.00	44,751.18
2052 年	10,000.00	168.50	10,168.50	
合计	166,000.00	299,739.46	465,739.46	596,810.41
本息覆盖倍数			1.28	

2. 平衡方案现金流量测算

按照项目产生的所有筹资活动、投资活动、运营活动三种资金活动对资金流入流出进行编制。现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。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 2022 年至 2052 年现金流量情况，详见附表。

项目现金流情况表（单位：万元）

项 目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	74.88	673.44	7,090.55	11,783.58	13,079.00	14,052.31	15,172.63	15,663.07
2. 经营活动支付的现金	7.49	185.50	1,994.68	3,222.17	3,515.21	3,777.94	4,060.88	4,165.17
3. 经营活动产生的现金流小计	67.39	487.94	5,095.87	8,561.41	9,563.79	10,274.37	11,111.75	11,497.90
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	585.50	9,013.73	1,300.00	38,200.00	40,500.00	173,500.00	37,500.00	18,700.77
2. 投资活动产生的现金流小计	-585.50	-9,013.73	-1,300.00	-38,200.00	-40,500.00	-173,500.00	-37,500.00	-18,700.77
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	585.50	13.73	0.00	37,500.00	37,500.00	37,500.00	37,500.00	18,700.77
2. 债券融资款	0.00	9,000.00	1,300.00	700.00	3,000.00	136,000.00	0.00	0.00
3. 偿还债券本金								
4. 支付债券利息	1,262.24	2,752.48	16,387.56	16,405.93	16,443.43	17,180.93	17,880.93	17,880.93
5. 融资活动产生的现金流合计	-676.74	6,261.25	-15,087.56	21,794.07	24,056.57	156,319.07	19,619.07	819.84
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	-1,194.85	-3,459.39	-14,751.07	-22,595.59	-29,475.23	-36,381.79	-43,150.96
2. 期内现金变动	-1,194.85	-2,264.54	-11,291.69	-7,844.52	-6,879.64	-6,906.56	-6,769.18	-6,383.03
3. 期末现金	-1,194.85	-3,459.39	-14,751.07	-22,595.59	-29,475.23	-36,381.79	-43,150.96	-49,533.99

续表 1:

项 目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	16,878.50	17,237.54	18,279.50	18,775.82	20,989.23	21,097.17	23,064.20	23,564.05
2. 经营活动支付的现金	4,443.42	4,555.09	4,766.28	4,904.23	5,388.80	5,420.03	5,855.96	5,997.55
3. 经营活动产生的现金流小计	12,435.08	12,682.45	13,513.22	13,871.59	15,600.43	15,677.14	17,208.24	17,566.50
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金								
2. 投资活动产生的现金流小计								
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金								
2. 债券融资款								
3. 偿还债券本金				1,600.00	1,500.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00
4. 支付债券利息	17,880.93	17,880.93	17,880.93	17,880.93	17,862.56	16,505.31	15,166.44	13,827.57
5. 融资活动产生的现金流合计	-17,880.93	-17,880.93	-17,880.93	-19,480.93	-19,362.56	-17,805.31	-16,466.44	-15,127.57
四、现金流总计								
1. 期初现金	-49,533.99	-54,979.84	-60,178.33	-64,546.04	-70,155.38	-73,917.51	-76,045.68	-75,303.88
2. 期内现金变动	-5,445.85	-5,198.48	-4,367.71	-5,609.34	-3,762.13	-2,128.17	741.80	2,438.93
3. 期末现金	-54,979.84	-60,178.33	-64,546.04	-70,155.38	-73,917.51	-76,045.68	-75,303.88	-72,864.95

续表 2:

项 目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年
一、经营活动产生的现金流								
1. 经营活动产生的现金	25,385.80	27,099.42	29,867.31	29,972.42	33,413.63	33,949.36	39,388.57	40,128.80
2. 经营活动支付的现金	6,372.51	6,759.95	7,366.61	7,399.30	8,131.78	8,297.27	9,395.64	11,444.51
3. 经营活动产生的现金流小计	19,013.29	20,339.47	22,500.70	22,573.12	25,281.85	25,652.09	29,992.93	28,684.29
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金								
2. 投资活动产生的现金流小计								
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金								
2. 债券融资款								
3. 偿还债券本金	1,300.00	1,300.00	1,300.00	1,300.00	47,300.00	37,800.00	1,300.00	
4. 支付债券利息	12,488.70	11,149.83	9,810.96	8,472.09	6,039.48	3,378.87	1,812.00	1,812.00
5. 融资活动产生的现金流合计	-13,788.70	-12,449.83	-11,110.96	-9,772.09	-53,339.48	-41,178.87	-3,112.00	-1,812.00
四、现金流总计								
1. 期初现金	-72,864.95	-67,640.36	-59,750.72	-48,360.99	-35,559.96	-63,617.58	-79,144.36	-52,263.43
2. 期内现金变动	5,224.59	7,889.64	11,389.74	12,801.03	-28,057.63	-15,526.78	26,880.93	26,872.29
3. 期末现金	-67,640.36	-59,750.72	-48,360.99	-35,559.96	-63,617.58	-79,144.36	-52,263.43	-25,391.14

续表 3:

项 目	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
一、经营活动产生的现金流							
1. 经营活动产生的现金	45,015.20	45,222.03	51,188.94	55,039.38	62,031.40	62,896.26	0.00
2. 经营活动支付的现金	13,361.43	13,425.99	15,007.53	16,061.06	17,834.52	18,145.08	0.00
3. 经营活动产生的现金流小计	31,653.77	31,796.04	36,181.41	38,978.32	44,196.88	44,751.18	0.00
二、投资活动产生的现金流							
1. 支付项目建设资金							
2. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 项目资本金							
2. 债券融资款							
3. 偿还债券本金	1,400.00	56,000.00					10,000.00
4. 支付债券利息	1,774.50	1,037.00	337.00	337.00	337.00	337.00	168.50
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,174.50	-57,037.00	-337.00	-337.00	-337.00	-337.00	-10,168.50
四、现金流总计							
1. 期初现金	-25,391.14	3,088.13	-22,152.83	13,691.58	52,332.90	96,192.78	140,606.96
2. 期内现金变动	28,479.27	-25,240.96	35,844.41	38,641.32	43,859.88	44,414.18	-10,168.50
3. 期末现金	3,088.13	-22,152.83	13,691.58	52,332.90	96,192.78	140,606.96	130,438.46

(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 596,810.41 万元，能够覆盖债券本息金额 465,739.46 万元，债务本息偿付保障倍数为 1.28 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。

综上，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

五、专项债券管理

(一) 债券资金概况

该项目 2022 年已发行债券 78,000 万元，其中 1 月已发行 7,300.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.28%；3 月已发行 2,700.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.32%，利息按半年支付，本金到期一次性支付；10 月已发

行 22,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.12%，利息按年支付，本金到期一次性支付；2022 年已调整债券融资 46,000.00 万元，其中从 2022 年广东省政府专项债券（六期）调整 1,000.00 万元、2022 年广东省政府专项债券（二十三期）调整 2,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.28%；从 2022 年广东省政府专项债券（十五期）调整 5,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.32%；从 2022 年广东省政府专项债券（三十期）调整 22,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.22%；从 2022 年广东省政府专项债券（三十一期）调整 10,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率为 3.37%；从 2022 年广东省政府专项债券（十五期）调整 6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.32%到本项目，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2023 年已发行债券融资 27,500.00 万元，其中 2023 年 1 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（六期）6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.19%；2023 年 4 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（十三期）6,000.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.16%；2023 年 5 月已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十三期）2,500.00 万元，债券期限为 20 年，债券利率为 3.00%。2023 年 8 月已发行

2023 年广东省政府专项债券（五十八期）13,000 万元，债券利率为 2.99%，债券期限 10 年，从债券发行后的第 11 年至 20 年每年偿还 10%。

2024 年 5 月已发行 2024 年广东省政府专项债券（二十三期）1,500.00 万元，债券利率为 2.45%，债券期限为 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2026 年计划申请债券融资 3,000.00 万元，

其中：1 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（三期）1,400.00 万元，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

6 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（二十六期）1,500.00 万元，债券期限为 7 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

9 月拟发行 2026 年广东省政府专项债券（四十一期）100.00 万元，债券期限为 7 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付；

2027 年计划申请债券融资 56,000.00 万元，假设债券利率为 2.50%，债券期限为 20 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。

（二）债券资金管理

本项目无银行融资，不涉及分账管理，资金使用严格按照相关要求管理，项目相关收入均为专项收入，并专门用于归还债券本金和利息，项目收益及还本付息资金纳入政府性基金预算管理。加强项目建设进度管理，充分落实建设所需资金，加强促进现金回流，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力，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，确保债券存续期间不会出现收入与还本付息周期错配的情况。若项目主管部门和项目实施单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

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

佛山市禅城区石湾镇街道办事处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。项目主管部门、项目单位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。

佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室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。

佛山市禅城区石湾镇街道城建和水务办公室负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。资产持有单位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。资产持有

单位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. 项目收益风险

本项目具有公益性，回收周期长，预期项目经营性收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

2. 其他风险

（1）自然环境、施工条件、资金落实等影响项目施工进度或正常进行的风险。

（2）物价波动、设计变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

3. 风险控制

（1）建立定期评估机制，根据市场变化合理评估债券项目的成本、预期收益和对应资产价值等，动态调整完善预算平衡方案，保持项目全周期和各年度收支平衡。依托地方政府管理信息系统，将专项债券项目全部纳入项目库管理，涵盖项目总投资及分年度投资、融资规模及期限、预期收益及分年度偿债安排、资产评估价值等信息。

(2) 加强促进现金回流。项目实施方和项目主管单位应实时监管项目的变现情况，落实相关项目收入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，以增强项目的抗风险能力。

(3) 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。

(4) 委托中介机构对实施过程中，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。

(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，及时按照转贷协议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

无其他需要说明事项。