

2026年广东省政府专项债券（四十一期）
广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程
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）项目所处区域经济及财政情况 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）项目立项文件或实施依据 5

 （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 11

三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 12

 （一）投资估算 12

 （二）筹措方案 13

 （三）项目实施安排 17

 （四）债券资金用途 21

四、项目收益与融资平衡情况 21

 （一）项目预期成本收益 21

 （二）融资收益平衡情况 30

 （三）总体评价 33

五、专项债券管理 33

 （一）债券资金概况 33

 （二）债券资金管理 34

 （三）职责分工 35

六、项目风险控制 37

 （一）潜在风险及控制措施 37

 （二）还款保障措施 39

七、其他需要说明事项 40

一、项目基本情况

（一）项目所处区域经济及财政情况

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 133.07 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。佛山市禅城区 2022-2024 年财政经济数据如下：

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

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程是禅城区深入贯彻实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》、《佛山市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》、《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》的重要体现，是禅城区完善产业园区基础设施建设，实现经济实力、综合竞争力、城市能级提升的重要举措，是实现速度与结构、质量、效益相统一，形成与中心城区发展相适应、具有核心竞争力的现代化产业体系的要求。

2、行业相关规划

2020 年 6 月 2 日，国家发展改革委会同工业和信息化部、国务院国资委、国家文物局、国家开发银行联合印发了《推动老工业城市工业遗产保护利用实施方案》拟以老工业城市工业遗产保护利用为切入点，引领带动城市更新改造，推动老工业城市加快从“工业锈带”转变为“生活秀带”。工业遗产承载着一座城市、一片区域与一个国家的现代化精神，保护和活化工业遗产之于城市本身而言可谓兹事体大，它属于城市发展的一部分。

随着产业结构的转型，大量的城市内部会出现各种工业

遗产，如果不加以合理活化利用，曾经的工业城市群就会沦为绵延数百公里的“锈带”，阻滞地区振兴。佛山作为制造业大市，要活化利用工业遗产，持续焕发岭南广府文化新活力。目前项目在产业项目、基础设施等方面取得阶段成效，但随着城市和经济转型加快，匮乏落后的基础设施已越来越不适应现代化发展的要求，项目范围内存在生产、生活设施混杂，环境与安全问题突出，基础设施有待改善等问题，不仅影响区域整体的产业投资发展环境和生态生活环境，也影响着城市发展和人民安全，基础设施工程整治提升工作刻不容缓。

2022 年的禅城区政府工作报告显示，要构建“一区一城两轴三带”城市发展新格局。围绕“一老一新一环”城市发展框架，聚焦重点片区、重点轴带建设，构建禅城高质量发展新格局。擦亮岭南文轴。加快佛山古镇建设，纵深推进岭南文脉之城建设，构建“1+2+3+N”空间结构，形成文脉、水脉、人脉、商脉四脉相连格局，推动历史融合现代、传统绽放创意，建成城市精神之轴，实现“老城区、新活力”。建靓东平水轴。精雕细琢活力新港、澜石记忆等重要节点，串联三龙湾禅城片区、美陶湾、凤翔湾、东平云谷重点片区，推动禅顺连接、一河两岸融合发展，建设“城市阳台”和中央活力区的重要拓展区。

3、必要性分析

本项目以工业锈带改造工程推动老工业城市高质量发展，推动工业遗产保护利用与文化保护传承、产业创新发展、城市功能提升协同互进，促进产业转型升级；完善交通、污水处理等基础设施，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。

（三）项目情况

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程项目位于佛山市禅城区石湾街道，周边有着众多的老旧厂区，老旧工业厂房是历史的产物，展现了工业技术发展的轨迹，虽然它不属于历史遗址建筑保护范畴，但它是特殊的工业遗产，是城市历史文化的一个要素，将城市的文化底蕴和完整的城市历史遗迹结合起来能营造新旧对比、相映成趣的城市风貌，因此工业锈带改造工程就显得意义重大。

佛山市禅城区石湾街道片区现状以旧厂房、旧物业为主，配套设施陈旧，文化环境浓厚但整体环境较差，严重影响城市环境和形象，对工业锈带进行改造、整合，完善富有

当地文化特色的设施建设，发扬传承石湾陶文化底蕴，创造有利的生态、生产、生活“三生”空间已迫在眉睫。

1、项目建设内容与建设规模

为活化利用工业遗产，全面改善园区基础设施条件，石湾镇街道拟开展广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程，该项目分为工业锈带改造工程及配套停车设施、地下管廊、道路、桥梁工程、污水管网综合治理工程等，共包含 33 个子工程分阶段实施，通过系列基础设施建设，全面提升园区生态和产业投资环境。项目总投资额为 400,000 万元，包括园区配套道路、园区污水管网升级改造、配套停车设施、综合管廊工程等，项目工期安排约 7 年，开工时间为 2020 年 9 月，计划竣工时间为 2027 年 6 月。

2、建设方案

各工程项目名称	项目工程方案
广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程	<p>(1) 围绕红卫岗产业园改造提升、东平云谷产业园等周边基础设施，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，完善区域内约 3KM 道路相关基础设施。</p> <p>(3) 对区域内超过 15KM 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。</p>

(四) 项目立项文件或实施依据

项目立项文件或实施依据包括：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广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程项目可行性研究报告的复函》，同意广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程实施，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、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：

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
住所	佛山市禅城区魁奇二路二号 519 室
法定代表人	郑小东

开办资金	财政拨款
有效期	2024 年 6 月 19 日至长期
类型	机关

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和水务局、佛山市禅城区城市管理和综合执法局、佛山市禅城区交通运输局等，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：

名称	佛山市禅城区石湾镇街道办事处
统一社会信用代码	114406040070462128
住所	佛山市禅城区魁奇二路二号
法定代表人	李有亮
开办资金	财政拨款
有效日期	长期
类型	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。主要的工作职责为：保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项

目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

（一）重要性分析

（1）是实现现代化建设的必然要求

本项目以工业锈带改造工程推动老工业城市高质量发展，推动工业遗产保护利用与文化保护传承、产业创新发展、城市功能提升协同互进，促进产业转型升级；完善交通、污水处理等基础设施，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。广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程是禅城区深入贯彻实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》，加快推动地区经济发展的一项重大举措；是石湾街道立足自身优势，加快产业转型升级，实现地区产业深度分工合作、优势互补、互利共赢、协同发展的重要抓手；是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。

（2）是实现地区城市规划的需要

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程是禅城区深入贯彻实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》、《佛山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》、《佛山市禅城区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》的重要体现，是禅城区完善产业园区基础设施建设，实现经济实力、综合竞争力、城市能级提升的重要举措，是实现速度与结构、质量、效益相统一，形成与中心城区发展相适应、具有核心竞争力的现代化产业体系的要求。

（3）加强工业遗产保护，推进工业文化发展的需要

工业是城市发展的核心要素，工业遗产是城市文化的重要基因。只有将工业遗产视作普遍意义上的文化遗产中不可分割的一部分，才能正确地理解文化遗产的概念和评价文化遗产价值的重要性，从而培育工业文化的新业态新模式，共同增强国家文化软实力和中华文化影响力。佛山是改革开放以来我国民营经济特别是加工业较为繁盛的地区，有许多民营企业都有着丰厚的工业文化底蕴，而且一些生产技术位居世界前列，其产品具有广泛的社会影响与群众基础，因此通过“工业锈带”改造工程，既起到对企业正面宣传的作用，也为保护、传承佛山工业文脉起到积极作用。同时，通过工业锈带改造工程，完善相关配套设施，有利于加强工业遗产

保护，推进工业文化发展。

（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科创型、创新型产业进驻，重塑区域产业肌理，成为推动经济持续发展的强大动力，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，促进产业向绿色化、协同化、智能化迈进，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。

（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

本项目通过开展系列基础设施建设工程，包括工业锈带改造工程及配套停车设施、地下管廊、道路、桥梁工程、污水管网综合治理工程等，全面提升园区生态和产业投资环境。随着工业锈带改造工程相关工作的有序顺利开展，预计将会带来多方面收入来源，例如园区物业出租收入、配套及路边停车位出租、广告牌出租、入廊费用（通信）、入廊费用（电

力)等收入。对区域 GDP 带来增长的同时,也间接为区域发展带来税收增长贡献。

(三) 社会效益分析

(1) 推动所在区域的产、城融合发展进程

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程的建设,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) 弘扬优秀中国工业精神,增强民族凝聚力,坚定文化自信

工业遗产是我国现代化发展不可或缺的物证,承载着一座城市、一片区域与一个国家的现代化精神,改革开放工业遗产虽然无法列入文物保护序列,但它是党领导国家现代化的重要见证,是红色工业遗产的重要组成。广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程,通过工业锈带改造工程,改善园区及周边配套设施,有利于弘扬优秀中国工业精神,增强民族凝聚力,坚定文化自信。

(3) 优化城市环境,增加居民就业机会

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程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。

(4) 提升城市功能，丰富城市内涵，彰显城市特色

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程通过工业锈带改造工程，改善园区及周边道路外联内通情况，畅通交通网络，通过园区污水管网升级改造工程、配套停车设施、综合管廊，全面提升城市建设水平，有利于提升城市功能，丰富城市内涵，彰显城市特色。

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) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (2) 《建设项目环境保护管理条例》；
- (3) 《广东省建设项目环境保护管理条例》；
- (4) 建设单位提供的有关资料；
- (5) 国家和地方有关设计规范。
- (6) 《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015；
- (7) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》；
- (8) 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》；
- (9) 《广东省市政工程综合定额（2018）》；
- (10) 《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》

2、项目总投资

项目建设总投资 400,000.00 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	239,471.11
2	工程建设其他费用	141,658.69
3	基本预备费	18,870.20
项目总投资合计		400,000.00

（二）筹措方案

项目总投资为400,000.00万元，项目建设资金全部由禅城区财政解决，其中通过申报地方政府专项债券150,000.00万元，占比37.5%，剩余250,000.00万元由财政资金统筹，占比62.5%。

1、市场化融资资金措施：项目无市场化融资。

2、地方政府专项债券资金筹措：

本项目计划通过地方政府专项债融资150,000万元（其中用作资本金0万元），占总投资的37.50%，其中：2023年已发行债券融资64,500.00万元，其中：2023年1月已发行广东省政府专项债券（二十三期）28,500.00万元，20年期，利率3.00%，2023年8月已发行广东省政府专项债券（三十五期）10,000.00万元，15年期，利率2.99%，8月已发行2023年广东省政府专项债券（五十一期）26,000.00万元，15年期，

利率2.96%；利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2024年已申请债券融资3,500.00万元，2024年3月已发行2024年广东省政府专项债券（十二期）1,800.00万元，5年期，利率2.27%，2024年5月已发行2024年广东省政府专项债券（二十一期）1,700.00万元，5年期，利率2.20%；利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2025年已申请债券融资4,000.00万元，其中2025年3月已经发行2025年广东省政府专项债券（十二期）1,000万元，年限为20年，利率为2.24%；其中2025年6月已发行2025年广东省政府专项债券（二十六期）1,500万元，年限为20年，利率为2.03%；2025年7月已发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）1,500万元，发行期限为15年，利率为1.95%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

2026年计划申请债券融资11,400.00万元；

其中：1月已发行2026年广东省政府专项债券（一期）5,500.00万元，期限为10年，利率为1.92%；

3月已发行2026年广东省政府专项债券（十五期）900.00万元，期限为10年，利率为1.97%；

6月已发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）2,000.00万元，期限为7年，利率为1.63%；

8月已发行2026年广东省政府专项债券（三十九期）1,000.00万元，期限为7年，利率为1.57%；

9月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）
2,000.00万元，期限为7年，假设利率为2.28%；
2027年计划申请债券融资66,600.00万元；
3、非融资资金筹措：其余建设资金 250,000 万元由财政统筹解决，占投资总额的 62.50%。

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	400,000.00	113,611.06					250,000.00	33,211.06			1,000.00	80,400.00	68,600.00
2022 年及 以前年度	28,794.53	28,794.53					28,794.53	28,794.53					
2023 年	68,916.53	68,916.53					4,416.53	4,416.53				64,500.00	
2024 年	3,500.00	3,500.00					0.00	0.00				3,500.00	
2025 年	92,435.85	4,000.00					88,435.85					4,000.00	
2026 年	73,253.03	8,400.00					62,653.03				2,000.00	9,400.00	
2027 年	133,100.06						65,700.06						66,600.00

（三）项目实施安排

根据项目建设规模和实施条件，拟定项目建设工期为 7 年，自 2020 年 9 月至 2027 年 6 月，项目计划开始运营从 2024 年 6 月年至 2044 年 12 月，项目建设安排如下表：

广东佛山禅城石湾陶瓷工业锈带改造工程明细表

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资(万元)
合计		——	——	400,000.00
工业锈带改造工程及配套停车设施				220,471.11
1	东平云谷产业园区改造提升及周边基础设施配套项目	东平云谷产业园区改造提升及周边基础设施配套项目	2023 年-2026 年	50,000.00
2	深村仁和提升改造项目	项目位于禅城区石湾街道深村仁和村，本次设计根据仁和村的规划定位与自然村的改造提升诉求，对仁和村相关配套进行提升改造。	2023 年 9 月-2023 年 12 月	469.12
3	深村仁伍提升改造项目	项目位于禅城区石湾街道深村仁和村，本次设计根据仁伍村的规划定位与自然村的改造提升诉求，对仁伍村相关配套进行提升改造。	2023 年 9 月-2023 年 12 月	387.3
4	红卫岗产业园改造提升项目	项目主要对红卫岗产业园园区市政进行改造建设，项目总用地面积 23425.83 平方米。主要工程内容包括：园区内设施配套、市政人行道工程、台地工程、环境工程、室外给排水、室外电气、海绵城市、信息智能化工程、电箱迁移工程、燃气工程等。	2023 年 9 月-2024 年 2 月	9,442.96
5	石湾西活化提升项目（青年公园至石南大桥段）	青年公园至石南大桥片区进行连片改造	2024 年 2 月至 2025 年 12 月	33,752.24
6	石湾镇街道西片区产业园升级改造项目	对石湾镇街道西片区产业园及周边基础设施进行升级改造。	2023 年 12 月-2026 年 12 月	100,102.49

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资(万元)
7	佛山公园地下停车场改造提升项目	结合佛山儿童活动教育发展的需求,以场地现状条件、设施,新建地下停车场 5210 平方米,总建筑面积 5233 平方米。	2023 年 12 月 -2025 年 12 月	2,442.00
8	东平河北岸滨江核心带项目	主要建设内容包括:1、将澜石码头空间原有的两栋仓库保留改造,建筑首层为室内停车场。2、通过空间和生态环境的打造对城市出入口环境进行整体提升,塑造出本地特有的空间载体。	2023 年 12 月 -2026 年 12 月	23,875.00
地下管廊、道路、桥梁工程				123,389.89
9	东平河北岸(奇槎片)水环境治理及配套工程——禅城区奇槎片区地下管廊工程	本项目包括奇槎片区规划八路、规划十六路、规划十九路和华祥路的地下管廊及道路工程,主要工程内容包括综合管廊主体工程及附属配套工程、缆线沟主体工程,附属道路的道路工程、桥梁工程、交通工程、排水工程、公共服务工程等。	2020 年 9 月 -2023 年 12 月	27,300.00
10	奇槎片区规划十六路(绿景东路至魁奇东路)工程		2020 年 11 月 -2023 年 12 月	6,962.42
11	东平河北岸(奇槎片区)水环境治理及配套项目——规划八路(华祥路至魁奇路)工程		2020 年 11 月 -2023 年 12 月	1,270.14
12	华祥路(桂澜路至东平路段)工程		2020 年 9 月 -2023 年 12 月	23,857.07
13	东平河北岸(奇槎片)水环境治理及配套工程——金钗南路[规划十九路(桂澜路至曲水路段)]工程		2021 年 7 月 -2025 年 12 月	15,484.40
14	和平河北岸(奇槎片区)水环境治理及配套工程——金钗东路[规划十六路(魁奇路至曲水路段)]工程。		2023 年 6 月 -2025 年 12 月	7,904.15

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资(万元)
15	纵三路(横一路至横二路)道路工程	项目为新建道路,位于石湾镇街道的澜石片区。本项目路线呈南北走向,北起横一路,南至横二路,项目全长约150.402m。本项目采用城市支路标准建设,设计速度为30km/h,采用双向两车道形式布置,道路红线宽度为12m。	2023-2025 年	1,748.32
16	横一路跨屈龙角涌桥梁工程	项目为新建道路,位于禅城区石湾镇街道澜改片区,道路呈东西走向,道路起点与汾江南路辅道相接,终点与横一路相接,路线设计长度为48.305米,采用城市支路标准建设。本项目包含新建14m小桥一座。	2023-2025 年	922.39
17	惠景中学附属小学周边路网建设工程	项目为新建道路,包含两条道路。南侧支路起点位于西侧支路,终点位于绿影东街,道路等级为城市支路,设计速度为30km/h;东西走向,全长为131.909米,红线宽度为20m,双向两车道。西侧支路起点位于南侧支路,终点位于绿景路人行道边,道路等级为城市支路,设计速度为30km/h;南北走向,全长为240.141米,红线宽度为7m,双向两车道。	2023-2025 年	2,841.00
18	澜石路东延段道路工程	澜石路东延线起于文华南路,往东延伸至规划华蕾街,转向南途径新明路,止于东平路,路线里程长约0.75公里,沿线共设置小桥16m/1座,主要交叉3处(均为平面交叉),配套市政管网设施。	2025 年 1 月 -2027 年 6 月	25,100.00
19	石湾镇街道中部片区道路及周边基础设施建设项目	对石湾镇街道中部片区道路及周边基础设施建设以及提升。	2024 年-2026 年	10,000.00
污水管网综合治理工程				56,139.00

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资(万元)
20	屈龙角涌(月亮湾段)暗渠口截污工程	对暗渠口进行截污,将污水截至河涌西侧汾江南路上的市政污水管,同时保障箱涵的排涝能力	2023年12月-2025年6月	500
21	澜石大涌(佛山大道至汾江路)暗渠口截污工程	对暗渠口进行截污,将污水截至魁奇路及佛山大道市政污水管,同时保障箱涵的排涝能力。	2023年12月-2025年7月	2,400.00
22	澜石二路临时泵站工程	新建临时泵站及连通澜石二路管网,约70m。	2022年12月-2024年4月	250
23	明窰涌西侧(澜石二马路至新明二路)沿河截污工程	对河涌沿线截污,就近截至市政污水管,截污管长约0.25km.	2023年12月-2025年6月	500
24	江湾路(榴苑路至青柯涌)雨水箱涵工程	工程位于江湾三路及江湾二路,工程建设内容为沿江湾路(榴苑路至青柯涌)新建雨水箱涵5000x2000mm约284米,新建雨水箱涵6000x2000约194米	2024年12月-2026年12月	7,935.00
25	石湾镇街道管道及暗渠清淤排查项目	对江湾三路、凤凰路等22条道路的现状排水管渠进行清淤,清淤总长约17.77公里。	2023年12月-2025年6月	500
26	旧魁奇路(佛山大道至汾江南路段)雨水管修复工程	对旧魁奇路(佛山大道至汾江南路段)雨水管进行修复,全长约1030米,无法修复部分进行重建。	2023年1月-2024年12月	348
27	沙岗及镇安污水处理厂片区配套污水管网工程(一期)4标段	工程主要是在镇中路段新建DN400~DN600污水管道总长约1.6公里。	2024年6月-2026年12月	2,200.00
28	沙岗及镇安污水处理厂片区配套污水管网工程(一期)5标段	工程主要是在工农路、东风路等路段新建DN400~DN600污水管道总长约1.38公里。	2024年6月-2026年12月	1,800.00
29	沙岗及镇安污水处理厂片区配套污水管网工程(一期)6标段	工程主要是在和平路、高庙路、跃进路及建国路段新建DN400~DN600污水管道总长约2.1公里。	2024年6月-2026年12月	2,700.00

序号	项目名称	项目简介	建设年限	总投资(万元)
30	佛山大道暗渠连通整治工程	为实现沙岗和城南两个排涝分区相联通，充分发挥两个片区引排水调度的效益，拟在佛山大道东侧（澜石小学至澜石大涌）通过新开河涌和箱涵建设，实现水系联通，河涌水域宽约3m，用地宽度约10m，线路总长度约1160m。	2024年6月 -2026年12月	13,000.00
31	东平云谷新开涌工程	为增加东平云谷片区河涌活水循环通道和水面率，改善沙岗片区水环境质量，提高东平云谷城市环境预期，拟以现状沙岗涌为基础，通过新开河涌和箱涵建设，增加与沙岗污水处理厂的尾水连接，实现水系联通。新开挖明涌采用复式断面两岸自然放坡，河涌水域宽约6m，用地宽度16m，线路总长度约935m。	2023年12月 -2025年12月	12,506.00
32	镇中路暗渠整治工程	对镇中路暗渠进行清淤，对沿线排口进行清污分流。	2023年12月 -2025年12月	2,500.00
33	沙岗污水处理调蓄池项目	建造沙岗污水处理调蓄池	2024年-2026年	9,000.00

（四）债券资金用途

本项目债券资金用于施工款、监理费等资本性支出。

用途	专项债券金额（万元）
施工款、监理费等资本性支出	2,000.00
合计	2,000.00

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

项目主要收入的项目有园区物业出租项目、配套停车场及路边停车位出租、广告牌出租、入廊费用（通信）收入、入廊费用（电力）收入等。

项目开始运营从2024年直至债券最后一期还本的前一年截止，即2044年，项目收益期限21年，项目运营总收入为623,725.10万元，测算如下：

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、运营收入合计	8,597.82	15,328.94	21,515.94	26,455.54	27,589.54	29,931.30	29,931.30
（一）园区物业出租收入	3,175.20	8,505.00	14,515.20	19,278.00	20,412.00	22,453.20	22,453.20
（二）配套及路边停车位出租收入	620.68	1,377.00	1,468.80	1,560.60	1,560.60	1,716.66	1,716.66
（三）广告牌出租收入	630.00	1,275.00	1,360.00	1,445.00	1,445.00	1,589.50	1,589.50
（四）入廊费用（通信）	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29
（五）入廊费用（电力）	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65
收入合计	8,597.82	15,328.94	21,515.94	26,455.54	27,589.54	29,931.30	29,931.30

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
一、运营收入合计	29,931.30	29,931.30	29,931.30	32,507.24	32,507.24	32,507.24	32,507.24
（一）园区物业出租收入	22,453.20	22,453.20	22,453.20	24,698.52	24,698.52	24,698.52	24,698.52
（二）配套及路边停车位出租收入	1,716.66	1,716.66	1,716.66	1,888.33	1,888.33	1,888.33	1,888.33
（三）广告牌出租收入	1,589.50	1,589.50	1,589.50	1,748.45	1,748.45	1,748.45	1,748.45
（四）入廊费用（通信）	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29
（五）入廊费用（电力）	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65
收入合计	29,931.30	29,931.30	29,931.30	32,507.24	32,507.24	32,507.24	32,507.24

项目	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计	测算说明
一、运营收入合计	32,507.24	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	623,725.10	
（一）园区物业出租收入	24,698.52	27,168.37	27,168.37	27,168.37	27,168.37	27,168.37	27,168.37	464,654.22	见说明①
（二）配套及路边停车位出租收入	1,888.33	2,077.16	2,077.16	2,077.16	2,077.16	2,077.16	2,077.16	37,075.59	见说明②
（三）广告牌出租收入	1,748.45	1,923.30	1,923.30	1,923.30	1,923.30	1,923.30	1,923.30	34,384.55	见说明③
（四）入廊费用（通信）	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	1,267.29	26,613.09	见说明④
（五）入廊费用（电力）	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	2,904.65	60,997.65	见说明⑤
收入合计	32,507.24	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	623,725.10	

测算说明：

①园区物业出租项目：项目内东平云谷片区拟升级改造，计划改造建筑面积约为54万平方米，拟于2024年开始出租10.8万平方米，2025年出租27万平方米，2026年出租43.2万平方米，2027年及之后出租54万平方米。参照区域及周边类似产业园区出租经营情况结合项目具体状况，按初始月租金为35元/平方米·月（含税），租金每5年递增10%，建设完成后第1-4年为项目培育期，年平均出租率依次为70%、75%、80%、85%，第5年开始项目进入稳定期，出租率为90%；

②配套停车场及路边停车位出租：预计园区配套停车场及路边停车位共设置3400个停车位，其中园区配套停车场共设置2950个停车位，道路两边停车位共设置450个。配套停车场及路边停车位拟于2024年开始出租1642个，2025年及之后出租3400个，首年出租率为70%，第二年为75%，第三年为80%，第四年至以后为85%，租金按450元/个·月，租金每5

年递增10%考虑；

③广告牌出租：根据委托方提供的相关数据，随着产业园区的建成和道路建设工程的推进，项目逐步完工，可相应配套广告牌出租，预计2024年广告牌数量为45块，2025年及之后广告牌数量为85块，项目前3年为发展期，出租率按70%、75%、80%，第4年进入稳定期，出租率按85%，广告牌出租租金收入按20万元/年估算，每5年递增10%；

④入廊费用（通信）收入：根据项目单位提供的相关数据，随着建设项目的推进，可产生工程管廊入廊费用，预计通信管廊总长度约82356米，通信电力单价按年均入廊费153.88元/排/米/年；

⑤入廊费用（电力）收入：根据项目单位提供的相关数据，入廊费用（电力）按10kv高压年均入廊费42.96元/回路/米/年，12回，预计长度约为56344米。

2、项目成本及相关税费

（1）项目成本及相关税费

本项目运营成本主要有园区物业出租项目运营费用、配套停车场及路边停车位出租运营费用、广告牌出租运营费用、入廊费用（通信、电力）成本及相关税费。

以上项目完工时间不同，根据各子工程项目的完工时间，项目开始运营从2024年直至债券最后一期还本的前一年

限止，即2044年，项目收益期限21年，项目运营总成本为209,213.63万元。测算如下：

序号	项目	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、项目运营成本		1,275.39	2,411.98	3,495.35	4,336.89	4,506.99	4,906.29	4,906.29	4,906.29
(一)	园区物业出租项目运营费用	592.56	1,556.19	2,621.88	3,445.74	3,615.84	3,977.42	3,977.42	3,977.42
(二)	配套及路边停车位出租	105.85	214.31	223.49	232.67	232.67	255.94	255.94	255.94
(三)	广告牌出租	63.00	127.50	136.00	144.50	144.50	158.95	158.95	158.95
(四)	入廊费用（通信、电力）	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98
二、税费		1,095.27	2,285.26	3,509.96	4,484.95	4,715.12	5,151.30	5,151.30	5,151.30
(一)	增值税	637.72	1,129.16	1,578.70	1,938.92	2,022.93	2,193.68	2,193.68	2,193.68
(二)	附加税	76.53	135.50	189.44	232.67	242.75	263.24	263.24	263.24
(三)	其他税费	381.02	1,020.60	1,741.82	2,313.36	2,449.44	2,694.38	2,694.38	2,694.38
经营成本合计		2,370.66	4,697.24	7,005.31	8,821.84	9,222.11	10,057.59	10,057.59	10,057.59
合计		2,370.66	4,697.24	7,005.31	8,821.84	9,222.11	10,057.59	10,057.59	10,057.59

序号	项目	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一、项目运营成本		4,906.29	4,906.29	5,345.52	5,345.52	5,345.52	5,345.52	5,345.52	5,828.68
(一)	园区物业出租项目运营费用	3,977.42	3,977.42	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,375.16	4,812.68
(二)	配套及路边停车位出租	255.94	255.94	281.53	281.53	281.53	281.53	281.53	309.69
(三)	广告牌出租	158.95	158.95	174.85	174.85	174.85	174.85	174.85	192.33
(四)	入廊费用（通信、电力）	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98
二、税费		5,151.30	5,151.30	5,631.10	5,631.10	5,631.10	5,631.10	5,631.10	6,158.89
(一)	增值税	2,193.68	2,193.68	2,381.50	2,381.50	2,381.50	2,381.50	2,381.50	2,588.12
(二)	附加税	263.24	263.24	285.78	285.78	285.78	285.78	285.78	310.57
(三)	其他税费	2,694.38	2,694.38	2,963.82	2,963.82	2,963.82	2,963.82	2,963.82	3,260.20
经营成本合计		10,057.59	10,057.59	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62	11,987.57
合计		10,057.59	10,057.59	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62	11,987.57

序号	项目	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	合计	测算说明
一、项目运营成本		5,828.68	5,828.68	5,828.68	5,828.68	5,828.68	102,257.73	
(一)	园区物业出租项目运营费用	4,812.68	4,812.68	4,812.68	4,812.68	4,812.68	82,471.19	见说明①
(二)	配套及路边停车位出租	309.69	309.69	309.69	309.69	309.69	5,554.48	见说明②
(三)	广告牌出租	192.33	192.33	192.33	192.33	192.33	3,438.48	见说明③
(四)	入廊费用（通信、电力）	513.98	513.98	513.98	513.98	513.98	10,793.58	见说明④
二、税费		6,158.89	6,158.89	6,158.89	6,158.89	6,158.89	106,955.90	见说明⑧
(一)	增值税	2,588.12	2,588.12	2,588.12	2,588.12	2,588.12	45,712.05	
(二)	附加税	310.57	310.57	310.57	310.57	310.57	5,485.41	
(三)	其他税费	3,260.20	3,260.20	3,260.20	3,260.20	3,260.20	55,758.44	
经营成本合计		11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	209,213.63	
合计		11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	209,213.63	

相关说明：

①园区物业出租项目运营费用：

（1）人员工资福利费用：参照禅城区华南电源创新科技园、佛山火炬创新产业园等类似产业园区物业运营情况，结合本项目具体情况，项目第一年（2024年）为培育期，园区预计配置人员17人，平均工资按5000元/人，福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的14%计提，则第一年工资福利费=5000×17×（1+14%）×12÷10000=116.28万元，工资福利费考虑每5年递增10%。同时随着工程建设推进，项目规模在扩大，并逐渐进入稳定期，预计2025、2026年分别配置人员为41人、65人，至第四年（2027年）开始稳定在81人。

（2）管理费用：年管理费用包括水电费、办公费等，一般为项目年运营收入的10%-15%，结合项目情况，本次按

照项目运营收入10%估算。

(3) 年维修护理费、年推广宣传费：一般年维修护理费、年推广宣传费为年项目运营收入的3%-8%，结合项目情况，本次按项目运营收入5%估算。

②配套停车场及路边停车位出租运营费用：

(1) 人员工资福利费用：根据项目每年运营车位情况，第1年停车位管理费用按人员8人计算，第2年及之后停车位管理费用按人员14人计算，平均工资4000元/人/月；福利费根据《企业会计准则》的规定，职工福利费按照工资总额的14%计提。则第一年工资福利费= $4000 \times 8 \times (1+14\%) \times 12 \div 10000=43.78$ 万元，工资福利费考虑每5年递增10%。

(2) 年维修护理费：结合项目情况，本次按项目运营收入10%估算。

③广告牌出租运营费用：根据标准化的《户外广告安全责任书》相关内容广告牌日常维护及管理成本由承租人承担，故本次预测仅考虑广告牌招租运营成本，广告牌招租运营按照运营收入的10%计算。

④入廊费用（通信、电力）成本：

(1) 年经营成本按不含税经营收入的10%预计。

(2) 年维修护理费按不含税经营收入的1%预计。

(3) 年工资及福利费用（按经营成本与维修护理费的

12%预计)。

⑤税费：项目增值税按税率9%估算销项税，并考虑项目的成本产生的进项税，税率按6%。因项目建筑的折旧能抵减项目产生的利润，因此本项目没有考虑企业所得税。城市维护建设税按照增值税的7%计取、教育费附加按照增值税的3%计取、地方教育费附加按照增值税的2%计取。其他税费主要为房产税，房产税的税率依照园区物业出租租金收入计算缴纳的，税率为12%。

(2) 债券成本

2023年已发行债券融资64,500.00万元，其中：2023年1月已发行广东省政府专项债券（二十三期）28,500.00万元,20年期，利率3.00%，2023年8月已发行广东省政府专项债券（三十五期）10,000.00万元，15年期，利率2.99%，8月已发行2023年广东省政府专项债券（五十一期）26,000.00万元，15年期，利率2.96%；利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2024年已发行债券融资3,500.00万元，其中：2024年3月已发行2024年广东省政府专项债券（十二期）1,800.00万元,5年期，利率2.27%，2024年5月已发行2024年广东省政府专项债券（二十一期）1,700.00万元,5年期，利率2.20%；利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2025年已申请债券融资4,000.00万元，20年期，其中2025年3月已经发行2025年广东省政府专项债券（十二期）1,000万元，年限为20年，利率为2.24%；其中2025年6月已发行2025年广东省政府专项债券（二十六期）1,500万元，年限为20年，利率为2.03%；2025年7月已发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）1,500万元，发行期限为15年，利率为1.95%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

2026年计划申请债券融资11,400.00万元；

其中：1月已发行2026年广东省政府专项债券（一期）5,500.00万元，期限为10年；

3月已发行2026年广东省政府专项债券（十五期）900.00万元，期限为10年；

6月已发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）2,000.00万元，期限为7年；

8月已发行2026年广东省政府专项债券（三十九期）1,000.00万元，期限为7年；

9月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）2,000.00万元，期限为7年；

2027年计划申请债券融资66,600.00万元；

项目融资本息测算表（万元）

年份	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计
2023	0.00	64,500.00		64,500.00	427.50	427.50
2024	64,500.00	3,500.00		68,000.00	1,923.60	1,923.60
2025	68,000.00	4,000.00		72,000.00	2,028.29	2,028.29
2026	72,000.00	11,400.00		83,400.00	2,146.53	2,146.53
2027	83,400.00	66,600.00		150,000.00	3,087.97	3,087.97
2028	150,000.00			150,000.00	3,873.85	3,873.85
2029	150,000.00		3,500.00	146,500.00	3,873.85	7,373.85
2030	146,500.00			146,500.00	3,795.59	3,795.59
2031	146,500.00			146,500.00	3,795.59	3,795.59
2032	146,500.00			146,500.00	3,795.59	3,795.59
2033	146,500.00		5,000.00	141,500.00	3,795.59	8,795.59
2034	141,500.00			141,500.00	3,701.69	3,701.69
2035	141,500.00			141,500.00	3,701.69	3,701.69
2036	141,500.00		6,400.00	135,100.00	3,640.03	10,040.03
2037	135,100.00		66,600.00	68,500.00	2,792.48	69,392.48
2038	68,500.00		36,000.00	32,500.00	2,006.60	38,006.60
2039	32,500.00			32,500.00	938.00	938.00
2040	32,500.00		1,500.00	31,000.00	938.00	2,438.00
2041	31,000.00			31,000.00	907.85	907.85
2042	31,000.00			31,000.00	907.85	907.85
2043	31,000.00		28,500.00	2,500.00	480.35	28,980.35
2044	2,500.00			2,500.00	52.85	52.85
2045	2,500.00		2,500.00	0.00	26.43	2,526.43
合计		150,000.00	150,000.00		52,637.75	202,637.75

（二）融资收益平衡情况

1. 本息覆盖倍数测算

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 414,511.47 万元，能够覆盖债券本息金额 202,637.75 万元，债务本息偿付保障倍数为 2.05 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。

本息覆盖倍数测算情况表（单位：万元）

年度	借贷本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	427.50	427.50	-
2024 年	-	1,923.60	1,923.60	6,227.16
2025 年	-	2,028.29	2,028.29	10,631.70
2026 年	-	2,146.53	2,146.53	14,510.63
2027 年	-	3,087.97	3,087.97	17,633.70
2028 年	-	3,873.85	3,873.85	18,367.43
2029 年	3,500.00	3,873.85	7,373.85	19,873.71
2030 年	-	3,795.59	3,795.59	19,873.71
2031 年	-	3,795.59	3,795.59	19,873.71
2032 年	-	3,795.59	3,795.59	19,873.71
2033 年	5,000.00	3,795.59	8,795.59	19,873.71
2034 年	-	3,701.69	3,701.69	21,530.62
2035 年	-	3,701.69	3,701.69	21,530.62
2036 年	6,400.00	3,640.03	10,040.03	21,530.62
2037 年	66,600.00	2,792.48	69,392.48	21,530.62
2038 年	36,000.00	2,006.60	38,006.60	21,530.62
2039 年	-	938.00	938.00	23,353.20
2040 年	1,500.00	938.00	2,438.00	23,353.20
2041 年	-	907.85	907.85	23,353.20
2042 年	-	907.85	907.85	23,353.20
2043 年	28,500.00	480.35	28,980.35	23,353.20
2044 年	-	52.85	52.85	23,353.20
2045 年	2,500.00	26.43	2,526.43	
合计	150,000.00	52,637.75	202,637.75	414,511.47
本息覆盖倍数	2.05			

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 2045 年现金流量情况，详见下表。

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	0.00	0.00	8,597.82	15,328.94	21,515.94	26,455.54	27,589.54	29,931.30
2. 经营活动支付的现金	0.00	0.00	2,370.66	4,697.24	7,005.31	8,821.84	9,222.11	10,057.59
3. 经营活动产生的现金流小计	0.00	0.00	6,227.16	10,631.70	14,510.63	17,633.70	18,367.43	19,873.71
二、投资活动产生的现金流								
1. 支付项目建设资金	28,794.53	68,916.53	3,500.00	92,435.85	140,653.03	65,700.06		
2. 投资活动产生的现金流小计	-28,794.53	-68,916.53	-3,500.00	-92,435.85	-140,653.03	-65,700.06		
三、融资活动产生的现金流								
1. 项目资本金	28,794.53	4,416.53	0.00	88,435.85	62,653.03	65,700.06		
2. 债券融资款		64,500.00	3,500.00	4,000.00	78,000.00			
3. 偿还债券本金								3,500.00
4. 支付债券利息	0.00	427.50	1,923.60	2,028.29	2,146.53	3,087.97	3,873.85	3,873.85
5. 融资活动产生的现金流合计	28,794.53	68,489.03	1,576.40	90,407.57	138,506.51	62,612.09	-3,873.85	-7,373.85
四、现金流总计								
1. 期初现金	0.00	0.00	-427.50	3,876.06	12,479.48	24,843.58	39,389.31	53,882.89
2. 期内现金变动	0.00	-427.50	4,303.56	8,603.41	12,364.11	14,545.73	14,493.58	12,499.86
3. 期末现金	0.00	-427.50	3,876.06	12,479.48	24,843.58	39,389.31	53,882.89	66,382.75

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	29,931.30	29,931.30	29,931.30	29,931.30	32,507.24	32,507.24	32,507.24	32,507.24
2. 经营活动支付的现金	10,057.59	10,057.59	10,057.59	10,057.59	10,976.62	10,976.62	10,976.62	10,976.62
3. 经营活动产生的现金流小计	19,873.71	19,873.71	19,873.71	19,873.71	21,530.62	21,530.62	21,530.62	21,530.62
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				5,000.00			6,400.00	66,600.00
4. 支付债券利息	3,795.59	3,795.59	3,795.59	3,795.59	3,701.69	3,701.69	3,640.03	2,792.48
5. 融资活动产生的现金流合计	-3,795.59	-3,795.59	-3,795.59	-8,795.59	-3,701.69	-3,701.69	-10,040.03	-69,392.48
四、现金流总计								
1. 期初现金	66,382.75	82,460.87	98,538.99	114,617.11	125,695.23	143,524.16	161,353.09	172,843.69
2. 期内现金变动	16,078.12	16,078.12	16,078.12	11,078.12	17,828.93	17,828.93	11,490.60	-47,861.86
3. 期末现金	82,460.87	98,538.99	114,617.11	125,695.23	143,524.16	161,353.09	172,843.69	124,981.83

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	32,507.24	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	35,340.77	
2. 经营活动支付的现金	10,976.62	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	11,987.57	
3. 经营活动产生的现金流小计	21,530.62	23,353.20	23,353.20	23,353.20	23,353.20	23,353.20	23,353.20	
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	36,000.00		1,500.00			28,500.00		2,500.00
4. 支付债券利息	2,006.60	938.00	938.00	907.85	907.85	480.35	52.85	26.43
5. 融资活动产生的现金流合计	-38,006.60	-938.00	-2,438.00	-907.85	-907.85	-28,980.35	-52.85	-2,526.43
四、现金流总计								
1. 期初现金	124,981.83	108,505.85	130,921.05	151,836.25	174,281.60	196,726.95	191,099.80	214,400.15
2. 期内现金变动	-16,475.98	22,415.20	20,915.20	22,445.35	22,445.35	-5,627.15	23,300.35	-2,526.43
3. 期末现金	108,505.85	130,921.05	151,836.25	174,281.60	196,726.95	191,099.80	214,400.15	211,873.72

（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 414,511.47 万元，能够覆盖债券本息金额 202,637.75 万元，债务本息偿付保障倍数为 2.05 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

本项目计划通过地方政府专项债融资150,000万元（其中用作资本金0万元），占总投资的37.50%，其中：2023年已发行债券融资64,500.00万元，其中：2023年1月已发行广东省政府专项债券（二十三期）28,500.00万元,20年期，利

率3.00%，2023年8月已发行广东省政府专项债券（三十五期）10,000.00万元，15年期，利率2.99%，8月已发行2023年广东省政府专项债券（五十一期）26,000.00万元，15年期，利率2.96%；利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2024年已发行债券融资3,500.00万元，其中：2024年3月已发行2024年广东省政府专项债券（十二期）1,800.00万元，5年期，利率2.27%，2024年5月已发行2024年广东省政府专项债券（二十一期）1,700.00万元，5年期，利率2.20%；利息按半年支付，本金到期一次性支付。

2025年已申请债券融资4,000.00万元，20年期，其中2025年3月已经发行2025年广东省政府专项债券（十二期）1,000万元，年限为20年，利率为2.24%；其中2025年6月已发行2025年广东省政府专项债券（二十六期）1,500万元，年限为20年，利率为2.03%；2025年7月已发行2025年广东省政府专项债券（二十八期）1,500万元，发行期限为15年，利率为1.95%，每半年付息一次，到期一次性偿还本金。

2026年计划申请债券融资11,400.00万元；

其中：1月已发行2026年广东省政府专项债券（一期）5,500.00万元，期限为10年；

3月已发行2026年广东省政府专项债券（十五期）900.00万元，期限为10年；

6月已发行2026年广东省政府专项债券（二十六期）
2,000.00万元，期限为7年；

8月已发行2026年广东省政府专项债券（三十九期）
1,000.00万元，期限为7年；

9月拟发行2026年广东省政府专项债券（四十一期）
2,000.00万元，期限为7年；

2027 年计划申请债券融资 66,600.00 万元；

（二）债券资金管理

1、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、项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。

3、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。

4、做好收入实现与还本付息周期错配时的流动性管理。

5、规范债券资金支出使用工作，严格按规定将债券资金用于已公开披露的项目，不得用于经常性开支或弥补一般公共预算收支缺口。

6、本项目无市场化融资，不需要实行分账管理。

（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，预期服务收入对应的项目收益可能产生波动，将影响项目的收益，进而影响项目资金的平衡。

2、潜在风险

（1）项目建设风险：如发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

（2）项目运营风险：如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（3）利率波动风险：在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资。

3、社会风险

本项目建设过程可能产生一定程度的施工扬尘、噪音等环境污染，建议严格执行报告的环保措施，加强施工控制和管理，尽量降低对环境的破坏和污染，减少对周边居民日常生活及交通道路通行的影响，降低社会风险。对于项目立项阶段可能产生抵触，项目应提前做好社会稳定和沟通协商工作，争取其对项目理解和支持。在项目运营阶段，项目产生医疗废弃物、污水、废气、噪声、疾病传染源等污染源，因此需要制定详细有效的环保措施，加强环境管理和监控工作，从明确责任制、有效监控、规范排放等方面加强管理，从而有效控制对周边环境产生的不良影响。

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，做好项目经营计划，尽快落实项目收入，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，确保资金的按时回笼，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，全面落实建设所需资金。

（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。