2026年广东省政府专项债券（四十六期）

广东省惠州市惠城区城镇老旧小区改造项目

专项债券项目募投报告

实施单位盖章：惠州市惠城区住房和城乡建设局

主管部门盖章：惠州市惠城区住房和城乡建设局

市（县、区）财政局盖章：惠州市惠城区财政局

二〇二六年十月

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 1
（三）项目情况 3
（四）项目立项文件或实施依据 9
（五）责任主体 12
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 14
（一）重要性分析 14
（二）经济效益分析 14
（三）社会效益分析 15
三、项目投资估算、资金筹措方案及使用计划 15
（一）投资估算 15
（二）筹措方案 17
（三）项目实施安排 19
（四）债券资金用途 19
四、项目收益与融资平衡情况 19
（一）项目预期成本收益 19
1.项目收入测算 19
2.项目成本及相关税费 23
3.项目损益情况 26
（二）融资收益平衡情况 26
（三）总体评价 28
五、专项债券管理 28
（一）债券资金概况 28
（二）债券资金管理 28
（三）职责分工 28
六、项目风险控制 30
（一）潜在风险及控制措施 30
（二）还款保障措施 35
七、其他需要说明事项 35

一、项目基本情况

(一)项目所处区域财政经济情况

本项目位于惠州市惠城区。2023-2025 年，惠州市惠城区分别实现地区生产总值 1071.77 亿元、1176.03 亿元、1203.33 亿元，一般公共预算收入分别为 44.19 亿元、50.08 亿元、64.6 亿元，政府性基金收入分别为 18.59 亿元、11.27 亿元、17.64 亿元，财政收入保持较高水平。

表 1　近年惠州市惠城区财政经济情况

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	1071.77	1176.03	1203.33
一般预算收入（亿元）	44.19	50.08	64.6
政府性基金收入（亿元）	18.59	11.27	17.64
其中：国有土地出让收入（亿元）	17.84	7.17	12.4
政府性基金支出（亿元）	38.34	43.39	44.26
其中：国有土地出让支出（亿元）	8.22	5.06	10.06

(二)本地社会发展规划和行业相关规划

1. 粤港澳大湾区发展规划纲要

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

2. 惠州市总体规划

惠州属珠江三角洲、粤港澳大湾区东岸，毗邻深圳、香港，北连河源市，东接汕尾市，西邻东莞市和广州市，是珠江三角洲中心城市之一。惠州又是广东省的重点发展地区，经济发展迅速，成为珠三角东部新兴的工业化城市。

惠州“十五五”（2026—2030 年）规划以建设“万亿 GDP、千万级人口城”和打造“广东高质量发展新增长极”为核心目标，坚持产城并举、城乡并重、陆海并进，以“2+1”先进制造业集群（石化能源新材料、电子信息两大万亿级产业和大健康产业）为根基，重点布局人工智能和机器人新赛道，通过深度融深融湾、“丰”字交通体系，推动经济年均增长6%以上，最终在 2030 年前后实现从“千亿级”向“万亿级”的历史性跨越。

本次债券涉及的主要领域为城镇老旧小区改造。

3.领域规划情况

根据《惠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》，推进惠民空间微改造，每年完成 100 个惠民空间微改造，由点到线连片，力争到 2025 年实现老旧小区惠民空间微改造基本覆盖，让百姓享受到“家门口的幸福”，覆盖面更宽，享受者更多。以新建小区、城中村、城乡结合部为重点，规范有序推进全区电动车集中停车充电场所建设。制订片区微改造建设导则和业态控制导则，严格把控桥东、桥西古城片区的建设风格和产业类型，传承好历史文脉和城市肌理。积极用设计改造为历史文化街区赋能，

加快推进水东街二期更新改造、黄家塘文创化改造、上塘街统一战线教育基地（东湖旅店旧址）等项目建设。

(三)项目情况

项目建设概况：

项目属于有一定收益的公益性项目，项目整体由18项子项目组成,2021年惠城区城镇老旧小区及周边区域提升工程、广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）、广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）项目、广东省惠州市惠城区2023年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程、广东省惠州市惠城区2024年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程（一期）、惠州大道小金口段道路升级改造项目、惠州大道小金口段沿线环境品质提升项目（二期）、惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程、广东省惠州市惠城区2024年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程(二期）、惠州市惠城区汝湖镇老旧小区及周边环境提升项目、中山东路及周边改造提升工程、金带街专项整治提升项目、惠城区金带街三线下地升级改造项目、惠城区水东街(二期)专项整治提升项目、惠城区水东街三线下地升级改造项目、惠城区祝屋巷三线下地升级改造项目、广东省惠州市惠城区2025年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程、江南街道祝屋巷社区老旧小区改造及周边环境提升项目等子项目。本次债券涉及的为整体项目上述的18项子工程。

（1）广东省惠州市惠城区2021年城镇改造及周边区域提升工程，开工日期为2021年8月30日，竣工日期为2022年2月。主要对龙丰街道、桥西街道、江南街道、河南岸街道、小金口街道、江北街道、桥东街道等7个街道共118个小区进行改造，约涉及26094户居民，涉及建筑面积约258.52万平方米。主要维修老旧小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共建筑部位；完善小区消防设施；修缮停车棚、划分停车位、部分沿街商铺统一广告牌；增设宣传栏和文明标语栏；适当增设健身器材及老年活动器具等。

（2）广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）项目，开工日期为2022年9月14日，竣工日期为2024年1月。主要对龙丰街道、桥西街道、江南街道、河南岸街道、小金口街道、江北街道、桥东街道等7个街道共72个小区进行改造，约涉及18400户居民，涉及建筑面积约185万平方米。主要维修老旧小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共建筑部位；完善小区消防设施；修缮停车棚、划分停车位、部分沿街商铺统一广告牌；增设宣传栏和文明标语栏；适当增设健身器材及老年活动器具等。

（3）广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）项目，开工日期为2022年9月14日，竣工日期为2024年1月。主要对龙丰街道、桥西街道、江南街道、河南岸街道、小金口街道、江北街道、桥东街道等7个街道共72个小区进行改造，约涉及18400户居民，涉及

建筑面积约185万平方米。主要维修老旧小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共建筑部位；完善小区消防设施；修缮停车棚、划分停车位、部分沿街商铺统一广告牌；增设宣传栏和文明标语栏；适当增设健身器材及老年活动器具等。

（4）广东省惠州市惠城区2023年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程已开工，开工日期为2023年6月27日，竣工日期为2024年6月。主要对龙丰街道、桥西街道、江南街道、河南岸街道、小金口街道、江北街道、桥东街道等7个街道共85个小区进行改造，约涉及16700户居民，涉及建筑面积约178万平方米。主要维修老旧小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共建筑部位；完善小区消防设施；修缮停车棚、划分停车位、部分沿街商铺统一广告牌；增设宣传栏和文明标语栏；适当增设健身器材及老年活动器具。

（5）广东省惠州市惠城区2024年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程（一期），计划2024年7月26日开工，2025年5月完工。主要对龙丰街道、桥西街道、江南街道、河南岸街道、小金口街道、江北街道、桥东街道等6个街道共65个小区进行改造，约涉及6284户居民，涉及建筑面积约59.56万平方米。主要维修老旧小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共建筑部位；完善小区消防设施；修缮停车棚、划分停车位、部分沿街商铺统一广告牌；增设宣传栏和文明标语栏；适当增设健身器材及老年活动器具等。

（6）惠州大道小金口段道路升级改造项目，开工日期为2022年8月5日，竣工日期为2023年10月。主要内容有惠州大道与小金河大道交叉口交通优化改造，沿线道路的机动车道、非机动车道、人行道、绿化、景观、道路标线与标志牌及其他相关配套设施修缮改造。项目道路长度 3850.00米，道路改造后，道路标准横断面路基总体平均宽度约47.00米，道路标准横断面路面总体平均宽度约45.00 米。

（7）惠州大道小金口段沿线环境品质提升项目（二期）已竣工，开工日期为2023年1月5日，竣工日期为2023年8月。对道路沿线建筑外墙翻新、店面招牌换新及三线下地整治等，全面提升沿线建筑立面形象，长度约3.85公里。

（8）惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程，开工日期为2022年5月20日，竣工日期为2023年8月。主要是对惠新西街两侧建筑立面及街道进行提升改造，长度约400米。改造内容为房屋建筑立面提升改造、管道工程、三线下地工程和公共标识系统等内容。

（9）广东省惠州市惠城区2024年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程（二期），计划2025年3月开工，计划2026年12月完工。主要对龙丰街道、桥西街道、江南街道、河南岸街道、小金口街道、江北街道、桥东街道等6个街道共62个小区进行改造，约涉及6643户居民，涉及建筑面积约65万平方米。主要维修老旧小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共建筑部位；完善小区消防设施；修缮停车棚、划分停

车位、部分沿街商铺统一广告牌；增设宣传栏和文明标语栏；适当增设健身器材及老年活动器具等。

（10）惠州市惠城区汝湖镇老旧小区及周边环境提升项目工，预计开工日期为2025年2月，2025年10月完工。主要建设内容为对汝湖圩镇老旧小区及周边房屋外立面、杂乱“三线”、破损道路等基础设施进行提升改造。

（11）中山东路及周边改造提升工程，开工日期为2024年10月，完工时间2024年11月。主要建设内容为改造道路，路长200米；改造沿街外立面，涉及房屋23栋；同时，改造景观园林、整治三线、增设红绿灯、打造节点等。

（12）金带街专项整治提升项目，开工日期为2020年11月，竣工日期为2023年2月。主要建设内容对金带街房屋建筑本体共用部分、小区公共部分进行改造提升并完善小区配套绿化、电气照明、排水等设施，其中建筑立面装饰面积7985.51平方米、墙面修复面积1475.5平方米、路面改造面积2430平方米、新建出入口2个等。

（13）惠城区金带街三线下地升级改造项目，开工日期为2021年1月，竣工日期为2023年12月。主要建设内容是对金带街主街道现有盘踞在空间的“三线”进行下地整治，主街道干线两侧以及重要风景区地段是为本次“三线”整治的重点区域，范围内的“三线”采取通过通信管道及电力营道敷设的方式下地。

（14）惠城区水东街（二期）专项整治提升项目，开工日期为2020年12月，竣工日期为2023年12月。主要建设内容是对桥东街道水东街滨江东路、水东东路、水东南路及东江沙等路段进行改造，主要开展区域外立面改造，面积41637平方米;建筑改造及加固，面积1500平方米;景观铺装及绿化，面积24642平方米，给排水管网建设，长度10804米。

（15）惠城区水东街三线下地升级改造项目，开工日期为2020年11月，竣工日期为2023年12月。主要建设内容是水东街、滨江东路主街道现有盘踞在空间的“三线”进行下地整治，主街道干线两侧以及重要风景区地段是为本次“三线”整治的重点区域，范围内的“三线”采取通过通信管道及电力管道敷设的方式下地。

（16）惠城区祝屋巷三线下地升级改造项目，开工日期为2020年11月，竣工日期为2023年12月。主要建设内容是对祝屋巷在内几条街区“三线”进行下地实施及其他配套设施附属工程等施工及保修。

（17）广东省惠州市惠城区2025年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程2025年8月开工，2026年6月完工。主要对龙丰街道、桥西街道、江南街道、河南岸街道、江北街道、桥东街道等6个街道共47个小区进行改造，约涉及4930户居民，涉及建筑面积约40.19万平方米。主要维修老旧小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共建筑部位；完善小区消

防设施；修缮停车棚、划分停车位、部分沿街商铺统一广告牌；增设宣传栏和文明标语栏；适当增设健身器材及老年活动器具等。

（18）江南街道祝屋巷社区老旧小区改造及周边环境提升项目，开工日期为2025年6月，计划2026年12月完工。主要对江南街道祝屋巷社区共8个小区进行改造，约涉及152户居民，涉及建筑面积约2.65万平方米。包括沿街建筑外立面提升、商户广告牌更新、屋面防水、周边道路美化、排水管网改造及公共基础设施提升等

(四)项目立项文件或实施依据

2021年惠城区城镇老旧小区及周边区域提升工程。根据《惠城区发展和改革局关于2021年惠城区城镇老旧小区改造及周边区域提升工程项目可行性研究报告的批复》（惠城发改投审〔2021〕22号），项目已于2021年6月18日经惠城区发展和改革局立项批复。

广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）。根据《惠城区发展和改革局关于广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（惠城发改投审〔2021〕32号），项目已于2021年11月25日经惠城区发展和改革局立项批复。

广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期），根据《惠城区发展和改革局关于广东省惠

州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（惠城发改投审〔2021〕33号），项目已于2021年12月2日经惠城区发展和改革局立项批复。

广东省惠州市惠城区2023年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程。根据《惠城区发展和改革局关于广东省惠州市惠城区2023年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程项目可行性研究报告的批复》（惠城发改投审〔2023〕4号），项目已于2023年3月7日经惠城区发展和改革局立项批复。

广东省惠州市惠城区2024年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程（一期）已经惠城区发展和改革局立项批复，立项文件为《惠州市惠城区发展和改革局关于广东省惠州市惠城区2024年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程(一期)项目可行性研究报告的批复》（惠城发改投审〔2024〕10号）。

惠州大道小金口段道路升级改造项目。根据《惠城区发展和改革局关于惠州大道小金口段道路升级改造项目可行性研究报告的批复》（惠城发改投审〔2021〕21号），项目已于2021年6月11日经惠城区发展和改革局立项批复。

惠州大道小金口段沿线环境品质提升项目（二期）。根据《惠城区发展和改革局关于惠州大道小金口段沿线环境品质提升项目（二期）可行性研究报告的批复》（惠城发改投

审〔2022〕28号），项目已于2022年11月2日经惠城区发展和改革局立项批复。

惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程。根据《区政府常务会议决定事项通知》（惠城办会函〔2022〕19号），项目已于2022年1月26日经区政府常务会议研究同意。

广东省惠州市惠城区2024年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程（二期）已经惠城区发展和改革局立项批复，立项文件为《惠州市惠城区发展和改革局关于广东省惠州市惠城区2024年城镇老日小区改造及周边区域提升工程(二期)项目可行性研究报告的批复》（惠城发改投审〔2024〕27号）。

惠州市惠城区汝湖镇老旧小区及周边环境提升项目已经会议研究同意，文件为《区政府常务会议决定事项通知》（惠城办会函〔2024〕184号）。

中山东路及周边改造提升工程已经惠城区发展和改革局立项批复，立项文件为《惠州市惠城区发展和改革局关于中山东路及周边改造提升工程项目可行性研究报告的批复》（惠城发改投审〔2024〕13号）。

金带街专项整治提升项目已经会议研究同意，文件为《区政府常务会议纪要》（惠城府纪〔2020〕136号）。

惠城区金带街三线下地升级改造项目已经会议研究同意，文件为《区政府常务会议纪要》（惠城府纪〔2020〕136号）。

惠城区水东街（二期）专项整治提升项目已经惠城区发展和改革局立项批复，立项文件为《惠城区发展和改革局关于惠州市惠城区水东街(二期)专项整治提升项目(街区公共服务配套修整提升工程)可行性研究报告的批复》(惠城发改投审〔2020〕7号）。

惠城区水东街三线下地升级改造项目已经会议研究同意，文件为《区政府常务会议决定事项通知》（惠城办会函〔2020〕4号）。

惠城区祝屋巷三线下地升级改造项目已经会议研究同意，文件为《区政府常务会议纪要》（惠城府纪〔2020〕104号）。

江南街道祝屋巷社区老旧小区改造及周边环境提升项目已经会议研究同意，文件为《区政府常务会议决定事项通知》（惠城办会函〔2024〕217号）。

(五)责任主体

项目主管单位为：惠州市惠城区住房和城乡建设局；

项目实施单位为：惠州市惠城区住房和城乡建设局；

资产持有单位为：惠州市惠城区住房和城乡建设局。

惠州市惠城区住房和城乡建设局的工作职能为：

1.贯彻执行有关住房和城乡建设工作的法律法规和方

针政策;统筹住房和城乡建设工作;拟订住房和城乡建设行业的规范性文件、政策和标准，经批准后组织实施;

2.负责住房制度改革与发展和保障城镇低收入家庭住房工作;制定惠城区住房保障发展规划和建设方案并组织实施，负责保障性住房的分配和管理等工作。负责区住房委员会办公室日常工作;

3.负责规范房地产交易秩序、监督管理房地产市场。负责物业管理活动、房地产中介行业的监督管理;负责房屋交易、商品房预(销)售的监督管理。负责房屋租赁备案管理等相关工作;

4.负责建筑市场的监督管理，规范建筑市场各方主体行为。负责建设工程项目使用袋装水泥和现场搅拌混凝土等行政许可;

5.负责房屋建筑、市政基础设施(不含城市道路及其地上公用设施)、结建式人防工程施工许可、质量安全和竣工验收备案的管理工作;组织或参与建设工程质量、安全事故的调查处理，指导施工现场应急抢险工作;

6.负责建设工程消防设计审查验收等工作;

7.负责推进建筑行业科技进步。负责绿色建筑、装配式建筑:建筑节能、墙体材料革新、散装水泥的推广应用和监督管理。负责民用建筑节能设计审查备案等工作。负责房屋建筑项目施工图设计文件审查的监督管理。负责住房和城乡建设管理方面对外经济技术信息交流与合作;

8.指导小城镇建设、农村住房建设、美丽乡村建设、乡镇和村庄人居环境改善、宜居村镇和绿色村庄创建工作。统筹惠城区历史文化名城保护工作。指导各镇(街)开展历史文化街区、历史风貌区、历史建筑、历史文化名镇名村和传统村落的相关保护工作。负责区历史文化名城保护管理办公室的日常工作;

9.拟订城市建设的政策;统筹城市建设工作，编制城建资金和城建项目年度计划;统筹协调地下管线管廊和城市地下空间的综合开发和建设。统筹海绵城市建设和黑臭水体整治工作。统筹推进工程建设项目审批制度改革相关工作;

10.负责惠城区社会和区政府投资建设的结建式人防工程施工管理;负责结建式人防工程土建排水防涝环境卫生等日常维护管理监督检查等;

11.负责惠城区范围内燃气行政管理职责，承担燃气经营。

二、项目实施重要性和经济社会效益分析

(一)重要性分析

本项目的建设是关注和改善民生的需要；本项目的建设是构建和谐社区的需要；本项目的建设提升城市良好形象的需要。

(二)经济效益分析

根据可研报告及相关资料预测，项目的实施预期会产生居民生活用水费用收入、居民生活污水处理费收入、景 区

门票费、商业运营租赁费、停车场收费收入、广告牌收入、居民商铺收入，具有明确的收益渠道，可带来一定的经济效益。

(三)社会效益分析

本项目有效改善人民群众的居住环境，完善小区配套和市政基础设施，提升社区公共服务水平，推动惠州老城的整体复兴，将有力地提升惠州市文化影响力和城市综合实力。本项目的实施，改变惠州市惠城区城镇老旧小区破损杂乱面貌，提高城市的管理水平，促进惠州市经济社会环境又好又快发展。有利于构建惠州环境友好型城市，为市民提供一个更加舒适美观城市空间。

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）《建设项目经济评价方法》；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

（3）项目初步设计方案、说明及建设规模；

（4）广东省相关工程定额及计价文件（2018 年）；

（5）惠州市造价站发布的最新信息价格；

（6）近年来本地区在建或已建类似工程的相关资料；

（7）惠州市政府的有关规定；

（8)国家相关部委及广东省、惠州市政府制定的收费标准；

（9）工程建设其它费用计算依据及标准。

2. 项目总投资

根据《关于广东省惠州市惠城区老旧小区改造项目的情况说明》，本项目总投资额调整为 115,287.10 万元，有 18 个子项目，根据惠城发改投审〔2021〕22 号、惠城发改投审〔2021〕32 号、惠城发改投审〔2021〕33 号、惠城发改投审〔2023〕4 号、惠城发改投审〔2024〕10 号、惠城发改投审〔2021〕21 号、惠城发改投审〔2022〕28 号、惠城办会函〔2022〕19 号、惠城发改投审〔2024〕27 号、惠城办会函〔2024〕184 号、惠城发改投审〔2024〕13 号、惠城府纪〔2020〕136 号、惠城发改投审〔2020〕7 号、惠城办会函〔2020〕4 号、惠城府纪〔2020〕104 号、惠城办会函〔2024〕217 号文件，具体如下：

表 2 项目投资估算表（单位：万元）

序号	投资估算项目名称	总金额
1	2021 年惠城区城镇老旧小区及周边区域提升工程	26,445.78
2	广东省惠州市惠城区 2022 年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）	11,170.15
3	广东省惠州市惠城区 2022 年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）	8,666.01
4	广东省惠州市惠城区 2023 年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程	16554.39
5	广东省惠州市惠城区 2024 年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程（一期）	9105.92
6	惠州大道小金口段道路升级改造项目	6287.88
7	惠州大道小金口段沿线环境品质提升项目（二期)	1724.9
8	惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程	937.62
9	广东省惠州市惠城区 2024 年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程（二期）	12180.88
10	惠州市惠城区汝湖镇老旧小区及周边环境提升项目	983.2

序号	投资估算项目名称	总金额
11	中山东路及周边改造提升工程	1033.71
12	金带街专项整治提升项目	1698.2
13	惠城区金带街三线下地升级改造项目	300
14	惠城区水东街（二期）专项整治提升项目	7257.1
15	惠城区水东街三线下地升级改造项目	393.3
16	惠城区祝屋巷三线下地升级改造项目	300
17	广东省惠州市惠城区2025年城镇老旧小区改造及周边区域提升工程	9260
18	江南街道祝屋巷社区老旧小区改造及周边环境提升项目	988.06
合计		**115,287.10**

（二）筹措方案

1.市场化融资资金筹措：本项目无市场化融资。

2.地方政府新增专项债券资金筹措：2025年及以前共计安排专项债券资金 54,500.00 万元（其中用于项目资本金0万元）；2026年计划安排专项债券资金2,000.00万元，其中，10月拟通过2026年广东省政府专项债券（四十六期）融资700万元（其中用于项目资本金0万元）；

3.非融资资金筹措：计划其他资金 58,787.10 万元。

表 5　项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	项目投资		市场化		非融资资金						地方政府专项债券融资		
	总金额	其中：已到位金额	融资资金	其中：已到位金额	单位自有资金	其中：已到位金额	财政性资金	其中：已到位金额	其他	其中：已到位金额	本次发行金额	以前发行金额	计划以后发行金额
合计	115,287.10	55,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	58,787.10	0.00	0.00	0.00	200.00	55,200.00	1,100.00
2021 年	20,000.00	20,000.00										20,000.00	
2022 年	15,000.00	15,000.00										15,000.00	
2023 年	12,000.00	12,000.00										12,000.00	
2024 年	6,000.00	6,000.00										6,000.00	
2025 年	1,500.00	1,500.00										1,500.00	
2026 年	60,787.10	700.00					58,787.10				200.00	700.00	1,100.00

(三)项目实施安排

本项目从2020年11月开工，从2021年8月开始陆续验收，项目预计于2026年12月全部竣工。运营期为2024年1月至2042年12月。

(四)债券资金用途

本次专项债券200.00万元计划用于支付工程款及其他费用。计划用款明细如下：

表6 项目用款计划（单位：万元）

序号	项目名称	资金使用内容	预计使用金额（万元）
1	广东省惠州市惠城区城镇老旧小区改造项目	工程款及其他费用	200.00
合计			200.00

四、项目收益与融资平衡情况

本次债券融资项目预期会产生居民生活用水费用收入、居民生活污水处理费收入、景区门票费、商业运营租赁费、停车场收费收入、广告牌收入、居民商铺收入，具有明确的收益渠道，可带来一定的经济效益，假设上述收入对应的项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息。

(一)项目预期成本收益

1. 项目收入测算

（1）专项收入

本项目的专项收入——居民生活用水费用收入、居民生活污水处理费收入、景区门票费、商业运营租赁费、停 车场收费收入、广告牌收入、居民商铺收入。

①居民生活用水费用收入

根据《广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）可行性研究报告》论证，广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）对惠城区桥东、桥西、龙丰、江南、江北、河南岸、小金口共7个街道的72个老旧小区（共18420户）开展基础设施完善工程。改造完成后可增加自来水厂的收益。根据惠城区、仲恺高新区自来水基本水价、广东地方标准定额，项目自来水单价为1.99元/吨，人均用水量为160L/（人*d）。则居民生活用水费收入年运营收入为1,100.04万元。

②居民生活污水处理费收入

根据《广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）可行性研究报告》论证，广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区及周边区域基础设施工程（一期）对惠城区桥东、桥西、龙丰、江南、江北、河南岸、小金口共7个街道的72个老旧小区（共18420户）开展基础设施完善工程。改造完成后可增加污水厂的收益。根据惠城区、仲恺高新区污水处理费价格表、广东地方标准定额，项目污水处理单价为0.95元/吨，人均污水排放量为250L/（人*d）。则居民生活污水处理费收入年运营收入为820.54万元。

③景区门票费

根据《惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升

改造工程可行性研究报告》论证，考虑到（惠新西街）提升改造工程项目的实际情况，可以收取景区门票费按照年游客量20万人次、门票为25元/人。则年门票收入为500万元；

④商业运营租赁费

根据《惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程可行性研究报告》论证，考虑到（惠新西街）提升改造工程项目的实际情况，公共设施商业运营租赁费按照改建房屋面积的35%可以对外租赁及演出，年租金收入105.88万元；。

⑤停车场收费收入

根据《惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程可行性研究报告》论证，考虑到（惠新西街）提升改造工程项目的实际情况，停车场收费按照年节假日102天计算、大车日收费30元小车日收费15元计算、年停车场收入62.73万元；

2021年惠城区城镇老旧小区改造及周边区域提升工程选址惠州市惠城区桥东、桥西、龙丰、江南、江北、河南岸、小金口街道（共118个小区），主要改造提升市政配套基础设施；维修小区建筑屋面、外墙、楼梯等公共部位；完善消防配套设施；更新老化供水、排水管道；增设宣传栏；修建停车场；微改造惠民空间（长者之家、健康之家）等。涉及改造户数共28408户。项目实施可带来停车收入，按照1：0.8配比停车位，停车按月收费200元/停车位/月，按照5%

的空置率考虑，项目每年停车收入5,181.62 万元。

根据《广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）可行性研究报告》论证，广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）实施，改造的停车位可带来停车收入。其中，老旧小区总户数为18420户，每户都配备停车位则需18420个停车位，停车按月收费100元/停车位/月，按照20%的空置率考虑，项目每年停车收入1,768.32万元。

⑥广告牌收入

根据《惠州市水东片区历史文化街区（惠新西街）提升改造工程可行性研究报告》论证，考虑到（惠新西街）提升改造工程项目的实际情况,广告牌大约100块,年收费80万元，

⑦居民商铺收入

根据《广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）可行性研究报告》论证，广东省惠州市惠城区2022年城镇老旧小区内部品质提升工程（一期）实施，有条件的小区首层可做商铺出租。小区首层面积264357.10㎡，10%的首层可做商铺，商铺租金按60元/㎡/月，按照20%空置率，经测算每年商铺收入1,522.70万元。

截止目前未发现导致预计收入来源存在抵押、收入被占用及分成等情况。

综上所述，本项目在预测期内预测收入合计211,694.77 万元，具体详见《附表 1-1 项目收入预测表》。

2. 项目成本及相关税费

（1）付现运营成本及相关税费

本项目付现运营成本主要包括：管理费、人工成本、维护成本。

①人工成本。项目拟配置 20 个工作人员，月工资为 6000 元/人。

②维护成本。维护成本项目总投资的 1‰测算。

③管理费。管理费按照其他成本 10%测算。

④相关税费

按照收入 9%测算。

⑤其他成本税费

以上未包括的成本费用，按照收入的 5%进行暂估。

（2）融资成本

本项目以前年度已发行政府专项债券 54,500.00 万元。2026 年计划发行政府专项债券 2,000.00 万元，详情如下：

①2021 年发行债券 11,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 3.32%，半年支付利息，到期偿还本金；

②2021 年发行债券 4,500.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.45%，半年支付利息，到期偿还本金

②2021 年发行债券 4,500.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.63%，半年支付利息，到期偿还本金

④2022 年发行 2022 年广东省政府专项债券（七期）5,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.28%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑤2022 年发行 2022 年广东省政府专项债券(三十九期)10,000.00 万元，期限 20 年，融资年利率 3.12%，每半年支付利息，到期偿还本金；

⑥2023 年已发行 2023 年广东省政府专项债券（四期）4,000.00 万元，期限 15 年，融资年利率 3.12%；

⑦2023 年已发行 2023 年广东省政府专项债券（二十二期）8,000.00 万元，期限 15 年，融资年利率 2.92%；

⑧2024 年已发行 2024 年广东省政府专项债券(十四期)3,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.41%；

⑨2024 年已发行广东省政府专项债券（二十三期）3,000.00 万元，期限 10 年，融资年利率 2.45%；

⑩2025 年已发行广东省政府专项债券(三期)1,500.00 万元，期限 10 年，融资年利率 1.70%；

⑪2026 年计划发行专项债券 2,000.00 万元，其中，9 月已发行 2026 年广东省政府专项债券（四十期）700 万元，期限 5 年，实际利率 1.41%。10 月及以后发行专项债券期限 15 年，设定融资年利率 2.45%，每半年支付利息，到期偿还本金。

具体的测算情况如下：

表 7 项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

融资年份	融资期限	融资金额	融资利率	应付利息	本息合计
2021	10	11,000.00	3.32%	3,652.00	14,652.00
2021	20	4,500.00	3.45%	3,105.00	7,605.00
2021	20	4,500.00	3.63%	3,267.00	7,767.00
2022 年	20	5,000.00	3.28%	3,280.00	8,280.00
2022 年	20	10,000.00	3.12%	6,240.00	16,240.00
2023 年	15	4,000.00	3.12%	1,872.00	5,872.00
2023 年	15	8,000.00	2.92%	3,504.00	11,504.00
2024 年	10	3,000.00	2.41%	723.00	3,723.00
2024 年	10	3,000.00	2.45%	735.00	3,735.00
2025 年	10	1,500.00	1.70%	255.00	1,755.00
2026 年	5	700.00	1.41%	49.35	749.35
2026 年	15	1,300.00	2.45%	477.75	1,777.75
合计		**56,500.00**		**27,160.10**	**83,660.10**

表 8 项目专项债券融资还本付息分年汇总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2022 年以前	-	20,000.00	-	20,000.00	-
2022 年	20,000.00	15,000.00	-	35,000.00	683.80
2023 年	35,000.00	12,000.00	-	47,000.00	1,159.80
2024 年	47,000.00	6,000.00	-	53,000.00	1,518.20
2025 年	53,000.00	1,500.00	-	54,500.00	1,664.00
2026 年	54,500.00	2,000.00	-	56,500.00	1,689.50
2027 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2028 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2029 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2030 年	56,500.00	-	-	56,500.00	1,731.22
2031 年	56,500.00	-	11,700.00	44,800.00	13,431.22
2032 年	44,800.00	-	-	44,800.00	1,356.15

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息和
2033 年	44,800.00	-	-	44,800.00	1,356.15
2034 年	44,800.00	-	6,000.00	38,800.00	7,356.15
2035 年	38,800.00	-	1,500.00	37,300.00	2,710.35
2036 年	37,300.00	-	-	37,300.00	1,184.85
2037 年	37,300.00		-	37,300.00	1,184.85
2038 年	37,300.00		12,000.00	25,300.00	13,184.85
2039 年	25,300.00		-	25,300.00	826.45
2040 年	25,300.00		-	25,300.00	826.45
2041 年	25,300.00		10,300.00	15,000.00	11,126.45
2042 年	15,000.00		15,000.00	-	15,476.00
合计	-	**56,500.00**	**56,500.00**		**83,660.10**

综上所述，本项目在预测期内预测成本合计 57,588.60 万元，具体详见《附表 1-2 项目成本预测表》。

3. 项目损益情况

根据项目收入、成本及相关税费测算数据计算出本项目在预测期内的项目运营期间净现金损益为154,106.17万元，具体详见《附表 1-3 项目运营期现金损益预测表》。

(二)融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上，对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 2.17。具体测算详见《附表 2 项目现金流量表》。

本项目本息覆盖倍数详见下表：

表 9　项目本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年份	融资本息			经营活动净现金流量
	专项债券	市场化融资	合计	
2022 年以前	-	-	-	-
2022 年	683.80	-	683.80	-
2023 年	1,159.80	-	1,159.80	-
2024 年	1,518.20	-	1,518.20	9,540.33
2025 年	1,664.00	-	1,664.00	9,540.33
2026 年	1,689.50	-	1,689.50	9,540.33
2027 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2028 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2029 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2030 年	1,731.22	-	1,731.22	9,540.33
2031 年	13,431.22	-	13,431.22	9,540.33
2032 年	1,356.15	-	1,356.15	9,540.33
2033 年	1,356.15	-	1,356.15	9,540.33
2034 年	7,356.15	-	7,356.15	9,540.33
2035 年	2,710.35	-	2,710.35	9,540.33
2036 年	1,184.85	-	1,184.85	9,540.33
2037 年	1,184.85	-	1,184.85	9,540.33
2038 年	13,184.85	-	13,184.85	9,540.33
2039 年	826.45	-	826.45	9,540.33
2040 年	826.45	-	826.45	9,540.33
2041 年	11,126.45	-	11,126.45	9,540.33
2042 年	15,476.00		15,476.00	9,540.33
合计	83,660.10	-	83,660.10	181,266.27
专项债券融资本息覆盖倍数				2.17

综上所述在本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

(三)总体评价

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为该项目在发债期内，通过债券发行能满足项目投资运营融资需要，总体实现项目收益和融资自求平衡。

五、专项债券管理

(一)债券资金概况

此次拟发行债券名称为2026年广东省政府专项债券(四十六期)，发行时间为2026年10月，期限为15年，每半年支付利息，到期一次性偿还本金，设定年利率2.45%，拟发行金额为人民币200万元。

(二)债券资金管理

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，其中组合使用专项债券和市场化融资的，实行分账管理。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。惠州市惠城区住房和城乡建设局、惠州市惠城区住房和城乡建设局根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。惠州市惠城区住房和城乡建设局按照规定缴交项目对应的政府性基金预算收入或专项收入，纳入政府性基金预算管理。

(三)职责分工

惠州市惠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。惠州市惠城区财政局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。

惠州市惠城区住房和城乡建设局负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有关工作。负责对项目建设、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出风险。惠州市惠城区住房和城乡建设局应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。及时组织项目单位将项目形成的资产进行资产登记管理。

惠州市惠城区住房和城乡建设局负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责按规定缴交项目对应的政府性基金预

算收入或专项收入。指导督促资产持有单位及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记入账管理。

惠州市惠城区住房和城乡建设局负责专项债形成资产产权登记、会计核算、收益收缴等工作。惠州市惠城区住房和城乡建设局负责对专项债形成资产进行分类确认，按照国家统一的会计制度进行会计核算，及时登记入账及产权登记，并当按照资产管理有关规定管理和维护专项债形成资产。惠州市惠城区住房和城乡建设局负责及时收取资产收益，并将对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入按程序及时足额上缴。

六、项目风险控制

(一)潜在风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

（1） 工程建设延期风险

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

风险控制措施：

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

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

（2）工程事故风险

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

风险控制措施：

①需要提前规划好工程进度，在工程进度中牢固树立“安全第一”的观念。

②需做好充足的工程应急预案，以保证在工程出现风险时，损失降至最低。

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

（3）施工技术和管理风险

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

风险控制措施：选择有较高施工技术和管理水平，经济实力较为雄厚并掌握先进施工设备的施工队伍，选择资信好、

技术可靠的技术团队，签订规范的合同，切实做好合同管理工作，抵御风险。

另一方面，加强过程监督控制，与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性和合理性进行审核；对施工总进度计划、关键节点实施细则审核；严格控制变更手续办理时间和审核；通过经济奖惩方法对项目管理进行约束。

2.影响项目收益的风险及控制措施

（1）利率波动风险

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

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比，还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（2）投资估算的风险

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

（3）成本波动的风险

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

风险控制措施：

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

3.影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）现金流预测风险

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

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）资金管理风险

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

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。加强对债券资金及项目对应收入资金使用的监管，规避因资金监管不力带来的风险。在确保

资金安全的前提下，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、追加项目资本金、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、其他需要说明事项

无。

附表1-1 项目收入预测表

项目/年份	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
土地返还收入	-	-	-	-	-	-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	-	-	-	1,100.04	1,100.04	1,100.04
居民生活污水处理费收入	-	-	-	820.54	820.54	820.54
景区门票费	-	-	-	500.00	500.00	500.00
商业运营租赁费	-	-	-	105.88	105.88	105.88
停车场收费收入	-	-	-	7,012.67	7,012.67	7,012.67
广告牌收入				80.00	80.00	80.00
居民商铺收入				1,522.70	1,522.70	1,522.70
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**
项目收入合计	**-**	**-**	**-**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
土地返还收入						
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04
居民生活污水处理费收入	820.54	820.54	820.54	820.54	820.54	820.54
景区门票费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
商业运营租赁费	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88
停车场收费收入	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67
广告牌收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
居民商铺收入	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70
专项收入小计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**
项目收入合计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
土地返还收入						
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04
居民生活污水处理费收入	820.54	820.54	820.54	820.54	820.54	820.54
景区门票费	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
商业运营租赁费	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88	105.88
停车场收费收入	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67
广告牌收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
居民商铺收入	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70
专项收入小计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**
项目收入合计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
土地返还收入						
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	1,100.04	1,100.04	1,100.04	1,100.04	-	-
居民生活污水处理费收入	820.54	820.54	820.54	820.54	-	-
景区门票费	500.00	500.00	500.00	500.00	-	-
商业运营租赁费	105.88	105.88	105.88	105.88	-	-
停车场收费收入	7,012.67	7,012.67	7,012.67	7,012.67	-	-
广告牌收入	80.00	80.00	80.00	80.00	-	-
居民商铺收入	1,522.70	1,522.70	1,522.70	1,522.70	-	-
专项收入小计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**-**	**-**
项目收入合计	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**11,141.83**	**-**	**-**

项目/年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
政府性基金收入小计						
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	-	-	-	-	-	-
居民生活污水处理费收入	-	-	-	-	-	-
景区门票费	-	-	-	-	-	-
商业运营租赁费	-	-	-	-	-	-
停车场收费收入	-	-	-	-	-	-
广告牌收入	-	-	-	-	-	-
居民商铺收入	-	-	-	-	-	-
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
项目收入合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

项目/年份	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
政府性基金收入小计					-
政府性基金收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
居民生活用水费用收入	-	-	-	-	**20,900.76**
居民生活污水处理费收入	-	-	-	-	**15,590.26**
景区门票费	-	-	-	-	**9,500.00**
商业运营租赁费	-	-	-	-	**2,011.72**

停车场收费收入	-	-	-	-	**133,240.73**
广告牌收入	-	-	-	-	**1,520.00**
居民商铺收入	-	-	-	-	**28,931.30**
专项收入小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**211,694.77**
项目收入合计	**-**	**-**	**-**	**-**	**211,694.77**

附表1-2 项目成本预测表

项目/年份	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
管理费	-	-	-	23.73	23.73	23.73
人工成本	-	-	-	144.00	144.00	144.00
维护成本	-	-	-	115.29	115.29	115.29
相关税费	-	-	-	761.39	761.39	761.39
其他成本税费				557.09	557.09	557.09
付现运营成本及相关税费小计	**-**	**-**	**-**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	-	683.80	1,159.80	1,518.20	1,664.00	1,689.50
	-	-				
其他成本小计	**-**	**683.80**	**1,159.80**	**1,518.20**	**1,664.00**	**1,689.50**
项目成本总计	**-**	**683.80**	**1,159.80**	**3,119.70**	**3,265.50**	**3,291.00**

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
管理费	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73
人工成本	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
维护成本	115.29	115.29	115.29	115.29	115.29	115.29
相关税费	761.39	761.39	761.39	761.39	761.39	761.39
其他成本税费	557.09	557.09	557.09	557.09	557.09	557.09
付现运营成本及相关税费小计	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,356.15
其他成本小计	**1,731.22**	**1,731.22**	**1,731.22**	**1,731.22**	**1,731.22**	**1,356.15**
项目成本总计	**3,332.72**	**3,332.72**	**3,332.72**	**3,332.72**	**3,332.72**	**2,957.65**

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
管理费	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73	23.73
人工成本	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
维护成本	115.29	115.29	115.29	115.29	115.29	115.29
相关税费	761.39	761.39	761.39	761.39	761.39	761.39
其他成本税费	557.09	557.09	557.09	557.09	557.09	557.09
付现运营成本及相关税费小计	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	1,356.15	1,356.15	1,210.35	1,184.85	1,184.85	1,184.85
相关税费						
其他成本小计	**1,356.15**	**1,356.15**	**1,210.35**	**1,184.85**	**1,184.85**	**1,184.85**
项目成本总计	**2,957.65**	**2,957.65**	**2,811.85**	**2,786.35**	**2,786.35**	**2,786.35**

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
管理费	23.73	23.73	23.73	23.73	-	-
人工成本	144.00	144.00	144.00	144.00	-	-
维护成本	115.29	115.29	115.29	115.29	-	-
相关税费	761.39	761.39	761.39	761.39	-	-
其他成本税费	557.09	557.09	557.09	557.09	-	-
付现运营成本及相关税费小计	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**1,601.50**	**-**	**-**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	826.45	826.45	826.45	476.00	-	-
相关税费					-	-
其他成本小计	**826.45**	**826.45**	**826.45**	**476.00**	**-**	**-**
项目成本总计	**2,427.95**	**2,427.95**	**2,427.95**	**2,077.50**	**-**	**-**

项目/年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
管理费	-	-	-	-	-	-
人工成本	-	-	-	-	-	-
维护成本	-	-	-	-	-	-
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本税费						
付现运营成本及相关税费小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
折旧摊销费	-	-	-	-	-	-
融资成本	-	-	-	-	-	-
相关税费	-	-	-	-	-	-
其他成本小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
项目成本总计	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

项目/年份	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
管理费	-	-	-	-	450.87
人工成本	-	-	-	-	2,736.00
维护成本	-	-	-	-	2,190.51
相关税费	-	-			14,466.41
其他成本税费					10,584.71

付现运营成本及相关税费小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**30,428.50**
折旧摊销费	-	-	-	-	-
融资成本	-	-	-	-	27,160.10
相关税费	-	-	-	-	-
其他成本小计	**-**	**-**	**-**	**-**	**27,160.10**
项目成本总计	**-**	**-**	**-**	**-**	**57,588.60**

附表1-3 项目运营期现金损益预测表

项目/年份	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	11,141.83	11,141.83	11,141.83
项目收入	-	-	-	11,141.83	11,141.83	11,141.83
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	1,601.50	1,601.50	1,601.50
息税折旧摊销前利润	-	-	-	9,540.33	9,540.33	9,540.33
减：其他成本	-	683.80	1,159.80	1,518.20	1,664.00	1,689.50
运营期净现金损益	-	-683.80	-1,159.80	8,022.13	7,876.33	7,850.83

项目/年份	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
项目收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
减：付现运营成本及相关税费	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50
息税折旧摊销前利润	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33
减：其他成本	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,356.15
运营期净现金损益	7,809.11	7,809.11	7,809.11	7,809.11	7,809.11	8,184.18

项目/年份	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
项目收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
减：付现运营成本及相关税费	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50
息税折旧摊销前利润	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33
减：其他成本	1,356.15	1,356.15	1,210.35	1,184.85	1,184.85	1,184.85
运营期净现金损益	8,184.18	8,184.18	8,329.98	8,355.48	8,355.48	8,355.48

项目/年份	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	-	-
项目收入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	-	-
减：付现运营成本及相关税费	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	-	-
息税折旧摊销前利润	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	-	-
减：其他成本	826.45	826.45	826.45	476.00	-	-
运营期净现金损益	8,713.88	8,713.88	8,713.88	9,064.33	-	-

项目/年份	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
政府性基金收入	-	-	-	-	-	-
专项收入	-	-	-	-	-	-
项目收入	-	-	-	-	-	-
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	-	-	-
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	-	-
减：其他成本	-	-	-	-	-	-
运营期净现金损益	-	-	-	-	-	-

项目/年份	2051年	2052年	2053年	2054年	合计
政府性基金收入	-	-	-	-	**-**
专项收入	-	-	-	-	**211,694.77**
项目收入	-	-	-	-	**211,694.77**
减：付现运营成本及相关税费	-	-	-	-	**30,428.50**
息税折旧摊销前利润	-	-	-	-	**181,266.27**
减：其他成本	-	-	-	-	**27,160.10**
运营期净现金损益	-	-	-	-	**154,106.17**

附表2 项目现金流量表

项目/年度	2022年以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	9,540.33	9,540.33	9,540.33
经营收入现金流入		-	-	11,141.83	11,141.83	11,141.83
经营成本现金流出		-	-	1,601.50	1,601.50	1,601.50
二、投资活动净现金流量	-20,000.00	-15,000.00	-12,000.00	-6,000.00	-1,500.00	-60,787.10
建设投资支出（不含利息）	20,000.00	15,000.00	12,000.00	6,000.00	1,500.00	60,787.10
三、筹资活动净现金流量	20,000.00	14,316.20	10,840.20	4,481.80	-164.00	59,097.60
债券融资现金流入	20,000.00	15,000.00	12,000.00	6,000.00	1,500.00	2,000.00
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入	-					58,787.10
偿还债券融资利息现金流出	-	683.80	1,159.80	1,518.20	1,664.00	1,689.50
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出		-				
年度现金流量净额	-	-683.80	-1,159.80	8,022.13	7,876.33	7,850.83
累计结余资金	-	-683.80	-1,843.60	6,178.53	14,054.86	21,905.69

项目/年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、经营活动净现金流量	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33
经营收入现金流入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
经营成本现金流出	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-1,731.22	-1,731.22	-1,731.22	-1,731.22	-13,431.22	-1,356.15
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,731.22	1,356.15
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	11,700.00	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	7,809.11	7,809.11	7,809.11	7,809.11	-3,890.89	8,184.18
累计结余资金	29,714.80	37,523.91	45,333.02	53,142.13	49,251.24	57,435.42

项目/年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
一、经营活动净现金流量	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33
经营收入现金流入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83
经营成本现金流出	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-1,356.15	-7,356.15	-2,710.35	-1,184.85	-1,184.85	-13,184.85
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	1,356.15	1,356.15	1,210.35	1,184.85	1,184.85	1,184.85
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	6,000.00	1,500.00	-	-	12,000.00
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	8,184.18	2,184.18	6,829.98	8,355.48	8,355.48	-3,644.52
累计结余资金	65,619.60	67,803.78	74,633.76	82,989.24	91,344.72	87,700.20

项目/年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
一、经营活动净现金流量	9,540.33	9,540.33	9,540.33	9,540.33	-	-
经营收入现金流入	11,141.83	11,141.83	11,141.83	11,141.83	-	-
经营成本现金流出	1,601.50	1,601.50	1,601.50	1,601.50	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-826.45	-826.45	-11,126.45	-15,476.00	-	-
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	826.45	826.45	826.45	476.00	-	-
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	10,300.00	15,000.00	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	8,713.88	8,713.88	-1,586.12	-5,935.67	-	-
累计结余资金	96,414.08	105,127.96	103,541.84	97,606.17	97,606.17	97,606.17

项目/年度	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
经营收入现金流入	-	-	-	-	-	-
经营成本现金流出	-	-	-	-	-	-
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
建设投资支出（不含利息）						
三、筹资活动净现金流量	-	-	-	-	-	-
债券融资现金流入						
市场化融资现金流入						
非融资筹措现金流入						
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资利息现金流出						
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	-	-
偿还市场化融资本金现金流出						
年度现金流量净额	-	-	-	-	-	-
累计结余资金	97,606.17	97,606.17	97,606.17	97,606.17	97,606.17	97,606.17

项目/年度	2051年	2052年	2053年	2054年	合计	
一、经营活动净现金流量	-	-	-	-	**181,266.27**	
经营收入现金流入	-	-	-	-	**211,694.77**	
经营成本现金流出	-	-	-	-	**30,428.50**	
					-	
二、投资活动净现金流量	-	-	-	-	**-115,287.10**	
建设投资支出（不含利息）					**115,287.10**	
三、筹资活动净现金流量	-	-	-	-	**31,627.00**	
债券融资现金流入					**56,500.00**	
市场化融资现金流入					-	
非融资筹措现金流入					**58,787.10**	
偿还债券融资利息现金流出	-	-	-	-	**27,160.10**	
偿还市场化融资利息现金流出					-	
偿还债券本金现金流出	-	-	-	-	**56,500.00**	
偿还市场化融资本金现金流出					-	
年度现金流量净额	-	-	-	-	**97,606.17**	
累计结余资金	97,606.17	97,606.17	97,606.17	97,606.17		