

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区
基础设施专项债券（三期）
三水工业园区基础设施建设
项目情况

实施单位盖章：



主管部门盖章：



财政局盖章：



日期：2020 年 4 月

2020 年粤港澳大湾区市政和产业园区基础设施专项债券（三期）

三水工业园区基础设施建设项目情况

本次三水工业园区基础设施建设项目涉及参与发行的地方政府新增债券申请总额为 20,000.00 万元。按照财政部要求，此次专项债券预计纳入 2020 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

根据《佛山高新技术产业开发区产业发展规划（2020-2025 年）》和《乐平镇中部片区空间战略规划（2020 年）》，三水工业园区作为佛山高新技术产业开发区核心园之一，依托自身产业优势和相对优越的区位交通条件，主动对接广深科技走廊创新资源的延伸与外溢，按照规划要求打造成为广深科技走廊延伸地、国际创新资源目的地、珠江西岸装备制造产业带升级示范地。通过完善市政基础设施和公共服务配套，围绕智能装备制造、新能源新材料、汽车整车及零部件、电子电器、医疗器械、文化创意六大主导产业，规划三廊五片产业空间布局，实现产业协同，产城交融，促进园区由产业主导向宜居、宜业、宜游的产业新城转变。

（二）项目建设依据

根据《乐平镇（三水工业园区）党政领导班子联席会议纪要》（2020 年第 11 期）及《关于实施三水工业园区基础设施建设项目和乐平镇老旧小区改造项目有关事项的批复》（乐府复〔2020〕24

号），三水工业园区基础设施建设项目包含 18 个项目工程，由佛山市三水区乐平镇人民政府作为项目归口管理部门统筹管理，将委托佛山市三水海江建设投资有限公司作为本项目的实施主体并牵头与各有关单位共同推进，按工程进度分期分标段实施，工程建设资金由财政资金解决。

（三）项目募投情况

1、项目所处区域情况

项目位于佛山市三水区三水工业园区内，是三水区最重要的经济增长极和工业化主战场，主要发展新能源新材料、智能装备先进制造、汽车整车及零部件、电子电器、医疗器械、文化创意六大主导产业，形成了以制造业为主、多产业并进的产业格局。三水区 2017—2019 年财政经济数据如下：

表 1：三水区 2017—2019 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	1,197.21	1,227.96	1,258.76
一般公共预算收入（亿元）	54.3813	62.441	66.9657
政府性基金收入（亿元）	128.064	130.9915	59.7979
其中：国有土地出让收入（亿元）	124.9462	127.8948	57.1572
政府性基金支出（亿元）	127.6584	127.9655	74.6983

2、项目建设情况

三水工业园区基础设施建设项目属于具有一定收益的公益性项目，主要建设内容涵盖市政道路、电力设施、排水设施、排水管网

等，同时实施园区内项目配套用地的相关征收补偿等，力求提高工业园区的包容力，更好规划园区内各产业片区发展，强化区域协同和竞争力。项目对应广东佛山市三水工业园拓业大道(西辅道-乐康路)市政排水工程、乐平镇中油大道管网迁改工程、乐平镇中心城区C区14.15.16地块南侧道路(新城中路)工程等18个项目工程(具体信息详见表2)。所有工程计划在2021年基本完工，2022年开始投入运行。

项目总投资约为50,714.27万元，截止2019年底累计投入3,309.88万元，2020年计划投入32,720.56万元，其中20,000万元拟通过申报2020年度地方政府专项债券资金解决，剩余部分由财政根据项目进度统筹资金安排。三水工业园区基础设施建设工程的建设及投资情况详情见下表：

表2：三水工业园区基础设施建设工程分项工程具体情况

项目名称	建设内容及规模	项目预计总投资额(万元)	预计开工日期	预计完工日期	2020年计划投入(万元)	工程进度
广东佛山市三水工业园拓业大道(西辅道-乐康路)市政、排水工程一标段	主要建设内容包括：道路工程，交通标志标线工程，排水工程：项目起于乐康路(桩号K0+010.003)，向东经过小迳村内部路，终于西辅道(桩号K1+309.365)，路线全长约1.3km。	5,942.93	2017年1月17日	2020年12月31日	3,559.18	污水全部完成含支管，累计完成1205米，支管累计完成308米，2米雨水管累计完成726米，支管累计完成59米，1.5米雨水管累计完成960米，支管累计完成40米。顶管工程累计完成354米，路基填方工程总共37908.759立方米，累计约完成20425立方米。

乐平镇中油大道管网迁改工程	主要对中油大道管网进行迁改，内容包括：铺设中油大道给水管、雨水管道、污水管道及电信管道。	4,054.77	2019年2月28日	2020年12月31日	1,300	已完成雨水管 2653 米、污水管 2734 米、顶管沉井已完成。
乐平镇中心城区 C 区 14.15.16 地块南侧道路（新城中路）工程	路线全长约 0.74km。本工程建设内容包括道路工程、交通工程、给排水工程、照明工程、管线综合以及海绵城市设计等。	4,126.29	2019年9月15日	2020年6月30日	2,000	已完成雨污排水工程、道路路基工程、上下水泥稳定碎石基层，准备完成非机动车道及人行道附属工程、给水工程、照明工程、监控工程等。
福田大道一期排水改造工程	新建雨水管（II 级钢筋混凝土管）DN1500~DN1800 约 450m，拆除并新建污水管 DN400 45m，并原地重建，拆除及修复沥青路面 2400m ² 及新建雨水检查井等。	991.12	2019年10月18日	2020年6月30日	552.59	已完成长约 415 米雨水管。
三水工业园区电子商务园 3#5#地块周边市政工程（一期）	该项目分两期施工，本次实施第一期，预计投入约 3000 万元，一期主要建设内容：道路长约 480 米，K1+120~K1+300 为双向四车道，K1+300~K1+600 为双向六车道。主要内容包括：道路工程、交通工程、桥梁工程、排水工程、绿化工程、照明工程等	6,464.39	2020年4月30日	2021年6月30日	2,000	现处于招标阶段

乐平镇白木涌箱涵二期（科伦-广珠铁路段）工程	新开白木涌二期（科伦-广珠铁路段）长度442.7m，主要内容包新建钢筋混凝土U型槽明渠411.6m，箱涵31.1m，涌边配套混凝土防汛道路1684m ² 。	1,861.09	2020年4月30日	2020年10月10日	1,488.87	已完成招标工作，准备施工。
三水工业园区电商园3号地块电力设施配套工程	对三水工业园区电商园3号地块内10kV线路迁改，同时配套建设地块用电需求。	400.00	2020年5月15日	2020年9月20日	322.1	现处于设计阶段
Y527南横线（K0+000至K1+850）改造工程	主要建设路段长约1.85公里（乐平码头至龙岗码头），路面宽8米，水泥混凝土路面。	800.00	2020年5月30日	2020年11月30日	800	现处于设计阶段
乐源路口改造工程	主要改造乐源路口交通节点，增设渠化岛，完善导向线，标志牌等。	400.00	2020年5月30日	2020年11月30日	400.00	现处于设计阶段
中部片区配套路网广东佛山三水工业园区D区58号地块周边道路	建设城市支路，在D区58号地块周边建设一条宽8米，长约0.624km，双向两车道的沥青道路。	500.00	2020年6月1日	2020年10月31日	400	现处于设计阶段
白水洞邦普地块供电工程	完善配套白水洞邦普地块供电基础设施配套。	231.00	2020年6月20日	2020年12月30日	231	现处于设计阶段
乐平镇工业园区停车位建设工程	把基业路、日丰路绿化带改造2米人行道，在路面施划停车位约500个。	300.00	2020年6月30日	2020年11月30日	300	现处于设计阶段

佛清从出口、佛一环出口环境提升工程	工业园区高速出入口、一环出入口环境改造提升	122.00	2020年6月30日	2020年11月30日	122.00	现处于设计阶段
新城横一路	主要建设一条全长300米、设计速度为30km/h、路面按宽度12米的双向二车道、沥青罩面的城市支路项目建设内容包括道路、照明、绿化等工程。	1,275.86	2020年6月1日	2020年12月31日	500.00	现处于设计阶段
乐平镇局部排水工程	主要建设内容为新建污水管道总长约5公里，解决南边、范湖片区污水排放问题，工程内容主要包括：污水管、检查井等工程。	5,000.00	2020年8月20日	2021年6月1日	3,000.00	现处于勘察设计招标阶段，预计2020年7月完成立项。
北部片区配套路网之白水涡地块东侧连接三花公路道路建设工程	建设长约845米，宽20米的双向四车道永久道路，道路下建设污水管网。	5,000.00	2020年8月25日	2021年9月15日	2,500.00	预计2020年7月完成立项。
汽车产业区项目	为发展汽车产业区项目，对项目配套用地进行征收及土地平整等。	4,114.82	2019年4月1日	2020年12月31日	4,114.82	对项目配套用地正进行建设规划征收。
佛高区万亩核心产业园项目	为发展佛高区万亩核心产业园项目，对项目配套用地进行征收及土地平整等。	9,130.00	2020年3月1日	2020年12月31日	9,130.00	对项目配套用地正进行建设规划征收。
合计		50,714.27			32,720.56	

3、项目主体资格

表 3：项目主体情况

名称	佛山市三水海江建设投资有限公司
统一社会信用代码	91440607065197094Y
住所	佛山市三水区乐平镇乐平大道 72 号办公楼(自编号 309 室)
法定代表人	陆耀华
注册资本	10,000 万元
成立日期	2013-4-11
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	对佛山市三水工业园区内土地进行开发、园区相关配套设施建设、投资和经营及相关信息咨询、管理服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

4、项目资金到位及使用情况

项目总投资约 50,714.27 万元，截止至 2019 年已累计投入 3,309.88 万元，2020 年计划投入 32,720.56 万元，2021 年计划投入 14,683.83 万元，其中计划 2020 年使用地方政府债券 20,000.00 万元，其余部分以财政资金安排。项目总投资约 50,714.27 万元，其中：项目自有资金 30,714.27 万元，计划发行债券 20,000 万元。项目资金已到位 3,309.88 万元，项目资金使用计划主要情况如下：

表 4：项目投资及债券使用计划

单位：万元

年度	项目自有资金	债券资金	合计
----	--------	------	----

2019 年及以前年度	3,309.88	-	3,309.88
2020 年	12,720.56	20,000.00	32,720.56
2021 年	14,683.83	-	14,683.83
合计	30,714.27	20,000.00	50,714.27

该项目已通过广东金桥百信律师事务所进行合规合法性审核。

二、经济社会效益分析

本项目建成后，主要收益来源于污水处理费收入、土地出让收入、收费停车位收入、广告牌收入、智慧电杆收入。

（一）项目旨在完善园区基础设施配套建设，提升园区产业配套服务功能，优化园区招商引资环境，进一步吸引高新科技、高端人才、重大项目、投资资金等资源要素集聚，加快产业项目的引入和动工投产，增加就业岗位，推动产业做大做强和转型升级。

（二）项目通过实施道路基础设施建设，完善园区路网结构，打通园区交通微循环，进一步提升土地价值，带动地方经济协调发展。

（三）项目通过实施排水、供电、停车场等设施建设，提升园区人居环境，方便市民和产业工人交通出行，不断提升城市管理水平，提高园区可持续发展潜力，加快推动产城人融合发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

三水工业园区基础设施建设项目计划总发债金额 20,000 万元，计划申请使用 2020 年专项债券 20,000 万元，债券期限均为 30 年，假设债券利率 4.00%。

（二）资金筹措方案

本项目总投资 50,714.27 万元，计划申请使用 2020 年政府债券 20,000 万元，其余建设资金由财政投入。项目资金筹措方式为财政资金、地方政府债券资金。

四、项目预期收益、成本及平衡情况

（一）项目收入可行性

本项目建成后，主要收益来源于污水处理费收入、土地出让收入、收费停车位收入、广告牌收入、智慧电杆收入。

其中根据住房城乡建设部关于印发《污水处理费征收使用管理办法》的通知（财税〔2014〕151号），污水处理费属于政府非税收入，全额上缴地方国库，纳入地方政府性基金预算管理，专项用于城镇污水处理设施的建设、运行和污泥处理处置，以及污水处理费的代征手续费支出。本项目在 2022-2049（包含预计以后年度申请的债券存续期）年以污水处理费取得收入，污水处理所产生的成本均由地方财政统筹以政府付费支付。

（二）项目收益预测

本项目主要收入来源为：①设置停车位收入；②设置广告牌收入；③设置智慧电杆收入；④污水处理费收入；⑤土地出让收入。

1、设置停车位收入预测

根据项目具体情况及市场调查，预计在新城横一路、工业园拓业大道、基业路、日丰路等路段设置收费停车位，预计单边约每 12 米设置一个停车位，双向设置，设计共约 1715 个停车位。根据项目实际情况，预计 2022 年开始产生收益，总计收益年限 28 年，根据三水区公布停车方案及乐平镇的实际停车情况，路段 24 小时内最高限价 20 元/次. 辆，按 10 元/次. 辆、使用率 80%测算，预计首年停车费收入约为 500.78 万元，预计管理费用等成本为年收入的 30%，即 150.23 万元，收入及成本按每 5 年增长 10%估算。

2、设置广告牌净收入预测

根据项目具体情况及市场调查，预计在中心城区 C 区南侧道路、新城横一路、工业园拓业大道、工业园 D 区 58 号地块周边道路、三花公路等路段设置广告牌共 6 个。以上路段均处于乐平镇中心辖区或工业园区核心区域，人、车流量较大，且道路足够宽广，可将本次广告牌设计为大型的 T 型立柱广告牌。

参考佛山南方产权交易所上相类似广告牌的挂牌成交价格，其中禅城区莲花路 112 号面值 68 平方米的广告牌为 15 万每年，而佛山“一环”快速干线 T 型立柱广告牌 2019 年最新挂牌价格为每年 16 万到 35 万不等，结合乐平镇目前的人车流量，保守预计每个广告牌收入为 12 万元，广告牌预计首年收入合计 72 万元，收入按每 5 年增长 10%估算，预测收入年限从 2022 年开始至 2049 年，共 28 年。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，故本次预测不考虑成本。

3、设置智慧电杆收入及成本预测

根据项目具体情况及市场调查，预计在中心城区 C 区南侧道路、新城横一路、工业园拓业大道、工业园 D 区 58 号地块周边道路、三花公路等路段设置智慧电杆，预计约每 50 米设置一根，共 144 根，每个电杆预计年收入 0.2 万元，预计首年收入 28.8 万元，预计电杆维护及管理费用等成本为年收入的 10%，即 2.88 万元，收入及成本按每 5 年增长 10% 估算。考虑本项目到 2021 年完工，智慧电杆收入从 2022 年开始至 2049 年（共 28 年）。

4、污水处理费收入及成本预测

根据项目具体情况及市场调查，本次项目内污水管网的铺设可为带来每日污水处理量新增量 1 万吨，主要为工业污水约 2000 吨及生活污水约 8000 吨（一般居民生活污水约 800 吨，非居民生活污水约 7200 吨）。根据《佛山市三水区发展规划和统计局关于调整三水区污水处理费征收标准有关问题的通知》（三发统价〔2016〕55 号），按现行污水处理的市价标准为工业污水 1.2 元/吨左右，一般居民生活污水 0.95 元/吨左右，非居民生活污水 1.4 元/吨左右，其中预计污水处理成本均价约为 0.75 元/吨。预计收益年限从 2022 年开始至 2049 年，共 28 年，预计的污水处理首年收入为 483.26 万元，成本为 273.75 万元，收入及成本按每 5 年增长 10% 估算。

表 5：项目预计收入情况表

单位：万元

项目	污水处理费	智慧电杆收入	广告牌收入	停车位收入	合计
2022 年	483.26	28.80	72	500.78	1,084.84
2023 年	483.26	28.80	72	500.78	1,084.84
2024 年	483.26	28.80	72	500.78	1,084.84
2025 年	483.26	28.80	72	500.78	1,084.84

2026 年	483.26	28.80	72	500.78	1,084.84
2027 年	531.59	31.68	79.2	550.86	1,193.33
2028 年	531.59	31.68	79.2	550.86	1,193.33
2029 年	531.59	31.68	79.2	550.86	1,193.33
2030 年	531.59	31.68	79.2	550.86	1,193.33
2031 年	531.59	31.68	79.2	550.86	1,193.33
2032 年	584.75	34.85	87.12	605.95	1,312.67
2033 年	584.75	34.85	87.12	605.95	1,312.67
2034 年	584.75	34.85	87.12	605.95	1,312.67
2035 年	584.75	34.85	87.12	605.95	1,312.67
2036 年	584.75	34.85	87.12	605.95	1,312.67
2037 年	643.23	38.34	95.83	666.55	1,443.95
2038 年	643.23	38.34	95.83	666.55	1,443.95
2039 年	643.23	38.34	95.83	666.55	1,443.95
2040 年	643.23	38.34	95.83	666.55	1,443.95
2041 年	643.23	38.34	95.83	666.55	1,443.95
2042 年	707.55	42.17	105.41	733.21	1,588.34
2043 年	707.55	42.17	105.41	733.21	1,588.34
2044 年	707.55	42.17	105.41	733.21	1,588.34
2045 年	707.55	42.17	105.41	733.21	1,588.34
2046 年	707.55	42.17	105.41	733.21	1,588.34
2047 年	778.31	46.39	115.95	806.53	1,747.18
2048 年	778.31	46.39	115.95	806.53	1,747.18
2049 年	778.31	46.39	115.95	806.53	1,747.18
合计	17,086.83	1,018.37	2,545.65	17,706.34	38,357.19

表 6：项目成本支出情况表

单位：万元

项目	污水处理费	智慧电杆	停车位	税费	合计
2022 年	273.75	2.88	150.23	59.4	486.26
2023 年	273.75	2.88	150.23	59.4	486.26
2024 年	273.75	2.88	150.23	59.4	486.26
2025 年	273.75	2.88	150.23	59.4	486.26
2026 年	273.75	2.88	150.23	59.4	486.26
2027 年	301.13	3.17	165.26	65.34	534.90
2028 年	301.13	3.17	165.26	65.34	534.90

2029 年	301.13	3.17	165.26	65.34	534.90
2030 年	301.13	3.17	165.26	65.34	534.90
2031 年	301.13	3.17	165.26	65.34	534.90
2032 年	331.24	3.49	181.79	71.87	588.39
2033 年	331.24	3.49	181.79	71.87	588.39
2034 年	331.24	3.49	181.79	71.87	588.39
2035 年	331.24	3.49	181.79	71.87	588.39
2036 年	331.24	3.49	181.79	71.87	588.39
2037 年	364.36	3.83	199.97	79.06	647.22
2038 年	364.36	3.83	199.97	79.06	647.22
2039 年	364.36	3.83	199.97	79.06	647.22
2040 年	364.36	3.83	199.97	79.06	647.22
2041 年	364.36	3.83	199.97	79.06	647.22
2042 年	400.8	4.22	219.96	86.97	711.95
2043 年	400.8	4.22	219.96	86.97	711.95
2044 年	400.8	4.22	219.96	86.97	711.95
2045 年	400.8	4.22	219.96	86.97	711.95
2046 年	400.8	4.22	219.96	86.97	711.95
2047 年	440.88	4.64	241.96	95.67	783.15
2048 年	440.88	4.64	241.96	95.67	783.15
2049 年	440.88	4.64	241.96	95.67	783.15
合计	9,679.04	101.87	5,311.93	2,100.21	17,193.05

说明：税费按广告牌、智慧电杆、停车费收入按税率 9%估算增值税，污水处理费按税率 13%以及按税法规定增值税退税率为 70%估算增值税，并考虑项目的成本产生的进项税，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。

5、土地出让收入及成本预测

① 出让地块基本信息

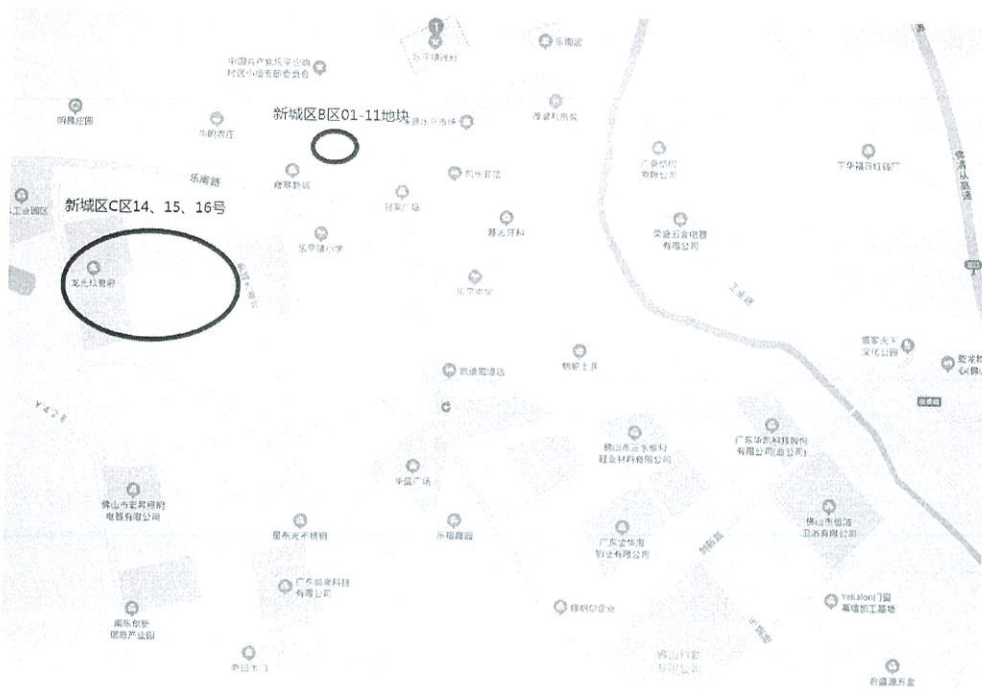
目前预计可出让地块面积约为 491,779.01 m²，用地规划性质为二类居住地、科教用地和工业用地，目前可出让土地部分属于土地储备状态。根据对周边地块成交案例的分析和测算，预计可产生出让地块收入约为 78,295.17 万元，地块具体情况如下表：

表7：拟出让地块信息

地块位置	预计出让土地面积 (m ²)	用地规划性质	计划出让时间
佛山市三水区乐平镇新城区 B 区 01-11	31,773.34	二类居住用地	2025
佛山市三水区乐平镇新城区 E 区 9 号	53,273	教科用地	2030
佛山市三水区乐平镇三溪村委会禄步	130,736.67	二类工业用地	2038
佛山市三水区乐平镇源潭村委会张岗头	275,996	二类工业用地	2044
合计：	491,779.01		

② 出让地块位置图

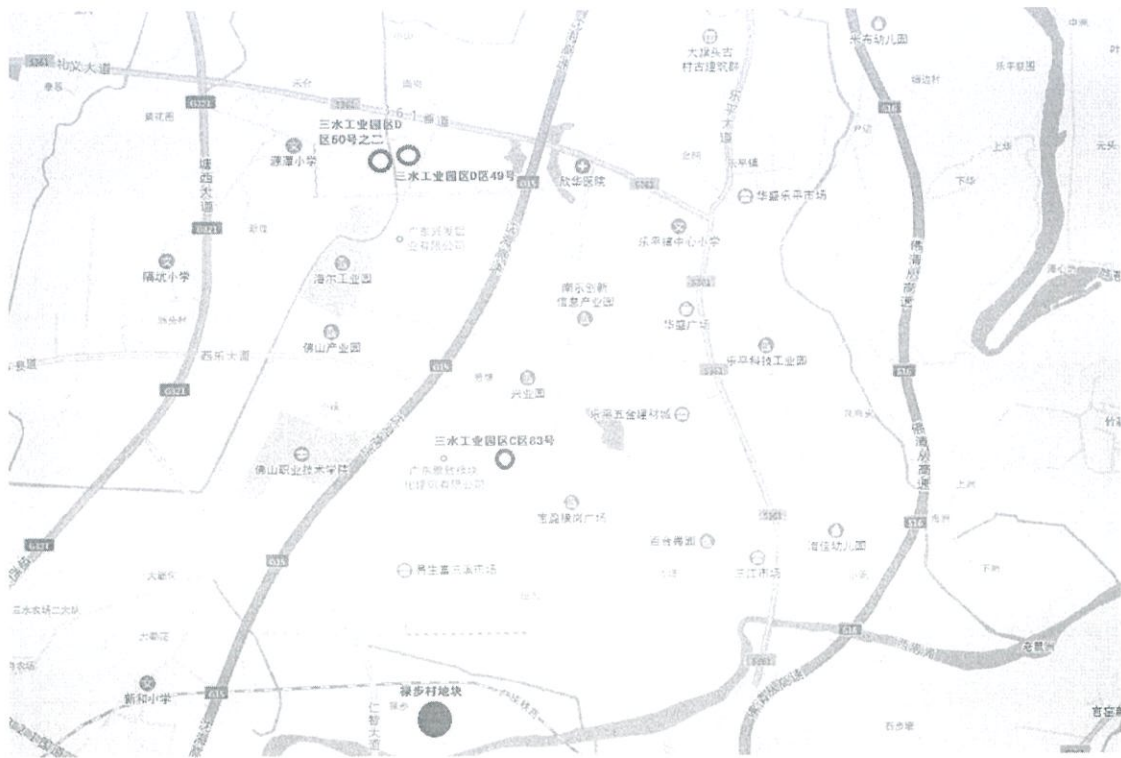
地块1：佛山市三水区乐平镇新城区B区01-11



地块2：佛山市三水区乐平镇新城E区9号地块



地块3：三水区乐平镇三溪村委会禄步地块



地块4：三水区乐平镇源潭村委会张岗头地块



③可出让地块价值

根据周边相同土地用地成交地块情况，对可出让地块与周边成交地块的比较，对可出让地块进行价值预测，从出让地块与周边成交地块位置、用途、容积率、区位因素及个别因素的比较考虑，确定取值比重、区位因素修正比例，从而预测可出让地块楼面地价，具体预测情况如下：

佛山市三水区乐平镇新城区 B 区 01-11（商住用地）楼面地价的预测：

序号	土地坐落	用地类型	出让年限	面积（平方米）	容积率	成交总额（万元）	成交时间	单位地价（成交楼面地价）（元/m ² ）	佛山市三水区乐平镇新城区B区01-11				修正后楼面地价（元/m ² ）
									区位因素修正	个别因素修正	比重	修正楼面地价（元/m ² ）	
1	佛山市三水区乐平镇新城区C区14号	商住用地	70年	65,828	2.7	85,800	2017年	4,827.37	0.9	1.02	0.2	4,432	4,800.00
2	佛山市三水区乐平镇新城区C区15号	商住用地	70年	34,559	2.7	45,000	2019年	4,822.74	0.9	1.1	0.6	4,775	
3	佛山市三水区乐平镇新城区C区16号	商住用地	70年	105,523	2.7	166,000	2018年	5,826.34	0.9	1.00	0.2	5,245	

按佛山市瑞正土地房地产资产评估有限公司出具的土地估价咨询报告（编号：佛瑞正土估咨字【2020】003号），佛山市三水区乐平镇新城区 E 区 9 号（教科用地）楼面地价为 1400 元/平方米。

佛山市三水区乐平镇三溪村委会禄步、佛山市三水区乐平镇源潭村委会张岗头（工业用地）楼面地价的预测：

序号	土地坐落	用地类型	出让年限	面积（平方米）	容积率	成交总额（万元）	成交时间	单位地价（成交楼面地价）（元/m ² ）	佛山市三水区乐平镇三溪村委会禄步、佛山市三水区乐平镇源潭村委会张岗头				修正后楼面地价（元/m ² ）
									区位因素修正	个别因素修正	比重	修正楼面地价（元/m ² ）	
1	工业园区电商园3号	工业用地	50年	199,737.75	3	12,900	2019.8.13	215.28	1.0	1.2	0.4	258	250.00
2	工业园区南边C区3号	工业用地	50年	35,543.21	3	2,300	2019.8.14	215.70	1.0	1.1	0.3	235	
3	乐平镇中部产业片区22-01-02地块之一	工业用地	50年	166,555.18	3	10,750	2019.9.29	215.14	1.0	1.2	0.3	258	

③ 出让地块收入成本预测及评价

该项目收入为出让地块所得，相对应的成本为在地块出让过程根据用地性质所计提农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程资金和国有土地收益基金，所计提成本约为28,282.36万元，具体计算过程如下表：

表8：拟出让土地收入预测

单位：万元

序号	地块位置	预计出让土地面积 (m ²)	平均容积率	楼面地价(元 /m ²)	预计土地出让总收入(万元)	备注
1	佛山市三水区乐平镇新城区B区01-11	317,73.34	2.4	4,800	36,602.89	预计出让土地为储备地。
2	佛山市三水区乐平镇新城区E区9号	53,273.00	1.5	1,400	11,187.33	预计出让土地为储备地。
3	佛山市三水区乐平镇三溪村委会禄步	130,736.67	3	250	9,805.25	该地块目前尚未完成征收。
4	佛山市三水区乐平镇源潭村委会张岗头	275,996.00	3	250	20,699.70	该地块目前尚未完成征收。
合计：		491,779.01			78,295.17	

表9：拟出让土地计提成本预测

单位：万元

序号	地块名称	土地出让面积 (m ²) (1)	土地转让收入 (万元) (2)	提取农业土地开发资金 (粤财综〔2004〕186号) (土地出让面积*11.8元/m ²) (3)=(1)*11.8/10000	提取国有土地收益基金 (佛财基费〔2018〕19号) (4)=(2)*1%	提取教育基金 (粤财综〔2011〕291号) (5)=(2)-(3)-(4)-(9))*10%	提取农田水利建设基金 (粤财农〔2011〕276号) (6)=(2)-(3)-(4)-(9))*10%	提取保障性安居工程资金 (财综〔2011〕41号) (7)=(2)-(3)-(4)-(9))*10%	基本政策成本 (8) =(3)+(4)+(5)+(6)+(7)	预计尚未完成征收的地块的补偿总价 (万元) (9)	土地出让成本 (10) =(8)+(9)
1	佛山市三水区乐平镇新城区B区01-11	31,773.34	36,602.89	37.49	366.03	3,619.94	3,619.94	3,619.94	11,263.34		11,263.34
2	佛山市三水区乐平镇新城区E区9号	53,273.00	11,187.33	62.86	111.87	1,101.26	1,101.26	1,101.26	3,478.51		3,478.51
3	佛山市三水区乐平镇三溪村委会禄步	130,736.67	9,805.25	154.27	98.05	667.02	667.02	667.02	2,253.38	2,882.74	5,136.12
4	佛山市三水区乐平镇源潭村委会张岗头	275,996.00	20,699.70	325.68	207.00	1,756.47	1,756.47	1,756.47	5,802.09	2,602.30	8,404.39
	合计	491,779.01	78,295.17	580.30	782.95	7,144.69	7,144.69	7,144.69	22,797.32	5,485.04	28,282.36

说明：土地基本政策成本由农业土地开发资金（土地出让面积*11.8元/m²、粤财综〔2004〕186号），国有土地收益基金（土地出让预测收入的1%、佛财基费〔2018〕19号），教育基金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%）（粤财综〔2011〕291号），农田水利建设基金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%）（粤财农〔2011〕276号），保障性安居工程资金（土地出让预测收入扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金后的10%）（财综〔2011〕41号）五金构成。因有部分地块已纳入土地储备库，计提教育基金、农田水利建设基金、保障性安居工程资金三金时，无需扣减土地征收成本。

6、项目总收益

根据上述预测，该项目总净收益为：

表10：项目总净收益预测

单位：万元

收入项目名称	设置停车位 总净收入	设置广告牌 总净收入	设置智慧电杆 总净收入	污水处理费 总净收入	土地出让总净收入

各项目总净收入	12,394.41	2,545.65	916.5	7,407.79	50,012.81
各项税费合计	2,100.21				
项目收益总计	71,176.95				

税费按广告牌、智慧电杆、停车费收入按税率 9%估算增值税，污水处理费按税率 13%以及按税法规定增值税退税率为 70%估算增值税，并考虑项目的成本产生的进项税，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。

（三）债券还本付息情况

本项目计划发行债券资金总额为 20,000.00 万元，约占总投资 50,714.27 万元的 39.44%，其中 2020 年计划申请债券资金 20,000.00 万元，债券期限 30 年，利息按半年支付（债券预计为年中发行，债券发行年度及偿还年度各按年利率 50%计息），假设债券利率为 4.00%。上述债券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：

表 11：债券还本付息计算情况表

单位：万元

年度	期初债券本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付债券利息	还本付息合计
已融资	0			0		0	0
2020	0.00	20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00	400.00
2021	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2022	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2023	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2024	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2025	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2026	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00

2027	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2033	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2034	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2035	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2036	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2037	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2038	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2039	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2040	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2041	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2042	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2043	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2044	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2045	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2046	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2047	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2048	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2049	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2050	20,000.00		20,000.00	0.00	4.00%	400.00	20,400.00
合计		20,000.00	20,000.00			24,000.00	44,000.00

（四）本息覆盖情况预测

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 2020 年至 2050 年债券本息覆盖情况如下：

表 12：收益平衡预测表

单位：万元

年度	债券本息合计			项目结余
	本金	利息	本息合计	
2020 年	0.00	400.00	400.00	0.00
2021 年	0.00	800.00	800.00	0.00
2022 年	0.00	800.00	800.00	598.58
2023 年	0.00	800.00	800.00	598.58
2024 年	0.00	800.00	800.00	598.58
2025 年	0.00	800.00	800.00	25,938.13
2026 年	0.00	800.00	800.00	598.58
2027 年	0.00	800.00	800.00	658.43
2028 年	0.00	800.00	800.00	658.43
2029 年	0.00	800.00	800.00	658.43
2030 年	0.00	800.00	800.00	8,367.25
2031 年	0.00	800.00	800.00	658.43
2032 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2033 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2034 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2035 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2036 年	0.00	800.00	800.00	724.28
2037 年	0.00	800.00	800.00	796.73
2038 年	0.00	800.00	800.00	5,465.86
2039 年	0.00	800.00	800.00	796.73
2040 年	0.00	800.00	800.00	796.73
2041 年	0.00	800.00	800.00	796.73
2042 年	0.00	800.00	800.00	876.39
2043 年	0.00	800.00	800.00	876.39
2044 年	0.00	800.00	800.00	13,171.70
2045 年	0.00	800.00	800.00	876.39
2046 年	0.00	800.00	800.00	876.39
2047 年	0.00	800.00	800.00	964.03
2048 年	0.00	800.00	800.00	964.03
2049 年	0.00	800.00	800.00	964.03
2050 年	20,000.00	400.00	20,400.00	0.00
合计	20,000.00	24,000.00	44,000.00	71,176.95
本息覆盖倍数	1.62			

按使用政府专项债券资金共 20,000.00 万元，开始运营后的项目收入均用于偿还债券本金与利息，本息覆盖倍数为 1.62 倍。

（五）总体评价

综上所述，预计项目收益可以覆盖发行债券本息，项目收益平衡情况已经佛山市瑞志会计师事务所（普通合伙）审计通过，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

（一）潜在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

（二）还款保障情况

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。

六、主管部门责任

本项目主管部门是佛山市三水区乐平镇人民政府，主要负责以下内容：

（一）督促项目单位履行项目建设、运营和维护责任，确保项目如期建设、如期投入运营，早日实现持续稳定的收益。

（二）监督指导建设运营主体规范使用本专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究。

（三）配合做好债券对应项目形成资产的登记管理工作，做好日常统计和动态监控；确保项目资产独立性和确认资产权益归属，严禁专项债券对应资产和权益用于为融资平台公司等企业融资提供担保和抵押，不对项目资产进行转移和划拨注入企业。

