

2025 年广东省政府专项债券（七期）  
粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目  
专项债券募投报告

实施单位盖章：佛山市鹿鸣动力科技有限公司



主管部门盖章：佛山市南海区丹灶镇人民政府



市（县、区）财政局盖章：佛山市南海区财政局



2025 年 1 月



## 目 录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 项目所处区域财政经济情况 .....	1
(二) 本地社会发展规划和行业相关规划 .....	2
(三) 项目情况 .....	7
(四) 项目立项文件或实施依据 .....	12
(五) 责任主体 .....	13
二、项目实施重要性和经济社会效益分析 .....	14
(一) 重要性分析 .....	14
(二) 经济效益分析 .....	17
(三) 社会效益分析 .....	18
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 .....	19
(三) 项目实施安排 .....	23
(四) 债券资金用途 .....	23
四、项目收益与融资平衡情况 .....	23
(一) 项目预期成本收益 .....	23
(二) 融资收益平衡情况 .....	34
(三) 总体评价 .....	37
五、专项债券管理 .....	38
(一) 债券资金概况 .....	38
(二) 债券资金管理 .....	40
(三) 职责分工 .....	40
六、项目风险控制 .....	42
(一) 潜在风险及控制措施 .....	42
(二) 还款保障措施 .....	42
七、其他需要说明事项。 .....	43





## 2025 年广东省政府专项债券（七期）

### 粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目情况

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目已于 2023 年发行地方政府专项债券金额 60,500 万元，于 2024 年发行地方政府专项债券金额 79,100.00 万元。2025 年计划发行的地方政府新增专项债券金额为 30,900.00 万元，本期计划发行债券金额为 2,000 万元，债券名称为 2025 年广东省政府专项债券（七期），债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.20%，利息按半年支付，本金到期一次性支付。按照财政部要求，此次专项债券资金纳入 2025 年政府性基金预算管理。

#### 一、项目基本情况

##### （一）项目所处区域财政经济情况

本项目所在地为佛山市南海区，佛山市南海区地处粤港澳大湾区腹地，2022 年至 2024 年地区生产总值分别为 3730.59 亿元、3930.50 亿元、4000.00 亿元（预计数，以最终实际发布数为准）。2022 年至 2024 年一般公共预算收入分别为 258.46 亿元、261.21 亿元、249.61 亿元，政府性基金收入分别为 183.85 亿元、197.91 亿元、202.44 亿元。

表 1 近三年佛山市南海区财政经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	3730.59	3930.50	4000.00
一般预算收入（亿元）	258.46	261.21	249.61
政府性基金收入（亿元）	183.85	197.91	202.44

项目	2022 年	2023 年	2024 年
其中：国有土地出让收入（亿元）	172.27	186.61	187.67
政府性基金支出（亿元）	277.11	295.69	276.22
其中：国有土地出让支出（亿元）	139.36	131.54	100.89

## （二）本地社会发展规划和行业相关规划

### 1. 本地社会发展规划

《广东省制造业高质量发展“十四五”规划》（粤府〔2021〕53号）规划提出高起点谋划发展战略性新兴产业，初步形成“一核一带一区”的制造业协同发展格局。战略性新兴产业是广东制造推进器，包括半导体及集成电路、高端装备制造、智能机器人、区块链与量子信息、前沿新材料、新能源、激光与增材制造、数字创意、安全应急与环保、精密仪器设备。战略性新兴产业主要是以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济社会全局和长远发展具有重大引领带动作用，成长潜力巨大的产业，是科技创新和产业发展的深度融合，具有前瞻性、战略意义突出、附加值高、技术先进、增长潜力大、产业带动强等特征。

根据《2022年佛山市政府工作报告》，报告指出：（1）提升产业基础高级化和产业链现代化水平。深入实施制造业高质量发展强核、立柱、强链、优化布局、品质、培土“六大工程”，全面推动制造能力、产业协同、产品质量、结构优化、职业技能、产业载体等领域转型升级。落实产业链“链长制”，培育引进一批具有较强竞争力的“链主企业”和隐形冠军企业，鼓励发展“产业公地”，巩固提升智能家电、汽车、新一代电



子信息、生物医药与健康等战略性支柱产业集群，做大做强高端装备制造、智能机器人、新能源、前沿新材料等战新产业集群。（2）强化产业空间规划布局。坚持优势产业基础与未来产业方向相结合，一体规划、科学布局全市产业发展空间。着力打造一批大规模、有影响力的产业平台，积极引导产业链上下游企业向工业集聚区布局，加快形成“中部强核、东西两带、南北两圈”高效联动产业格局。以大园区、大平台引领产业大发展，努力把佛北战新产业园、临空大型产业园区等打造成为支撑全市制造业高质量发展的新增长极。

《2022年佛山市南海区政府工作报告》指出：南海区将围绕市委“515”战略目标，聚焦区委“抓改革、促转型”工作主线，思想再解放、改革再出发，以产业转型带动经济社会全面转型，加快建设广东省城乡融合发展改革创新实验区，全面打造现代化活力新南海。南海区将统筹大型产业集聚区和新城区规划建设，推动产城融合释放新空间。

丹灶坚持制造业立镇，推动“双创”取得突破，推动产业加快转型升级。佛北战新产业园，是推动佛山战略性新兴产业发展的有力之举。该产业园跨南海、三水两区，覆盖丹灶等九大镇街，总规划面积487平方公里。佛北战新产业园南海西部片区涵盖了镇内主要工业园区，是推动新能源、安全应急、高端装备制造等广东省战略性新兴产业高质量集聚发展的核心区域。

丹灶产业发展势头强劲，新兴产业发展按下了快进键。2022

全年引入超亿元项目 30 个，计划投资总额超 316 亿元。超百亿的星源材质华南新能源材料产业基地项目、投资 35 亿元的清溢光电佛山生产基地项目花落丹灶，填补了南海锂电池隔膜制造、佛山半导体掩模版领域空白。国电投华南氢能产业基地一期拿地，徐工、百事先后全面投产，为产业集群发展注入了强大动能。康明斯电解水制氢装备生产基地项目投产，富胜、众燊汇等储能项目签约，有效弥补制氢、储能等新能源领域发展短板。“世界第一氢能选手”斗山 M400 燃料电池 105 兆瓦项目开工，主打汽配、高端装备的湾区智造园等项目签约落地，氢能、五金、汽配、智能制造等产业生态体系持续完善。

同时，镇内院士项目已达到25个，科创项目达到180个。此外，粤港澳大湾区（南海）智能安全产业园已获工信部、应急部批准成为国家安全产业示范园区创建单位，超140家安全应急相关企业落户，具有“国家园区、万亩规模、龙头企业、院士项目、顶级配套”等强大优势。

丹灶镇借助氢能产业链布局走在全国前列的先发优势，打造具有丹灶特色的城市品牌，树立鲜明的城市形象。按照科学规划产城人的空间布局，丹灶提出以佛北战新产业园启动区1.3万亩的土地为核心，推动新能源万亩产业园的建设；大力推动城西瞪羚动力谷的园区建设，规划6000亩土地打造连片乡村振兴示范区，与“有为水道”乡村振兴连片示范区紧密相连；以良银心万亩农业生态示范区为核心，探索一、二、三产业融合



的农业旅游、科技旅游加文化旅游的模式。

## 2. 行业相关规划

2019 年初，《粤港澳大湾区发展规划纲要》正式发布，根据规划纲要，粤港澳大湾区将建成世界新兴产业、先进制造业和现代服务业基地，最终形成由香港、澳门和广州、深圳等珠三角城市组成的国际一流湾区和世界级城市群。

《广东省制造业高质量发展“十四五”规划》（粤府〔2021〕53 号）规划提出高起点谋划发展战略性新兴产业，以重大技术突破和重大发展需求为基础，对经济社会全局和长远发展起到重大引领带动作用，进一步提升我省制造业整体竞争力。包括半导体及集成电路、高端装备制造、智能机器人、区块链与量子信息、前沿新材料、新能源、激光与增材制造、数字创意、安全应急与环保、精密仪器设备。

2021 年 12 月佛山市第十三次党代表会报告明确提出要坚定不移构建现代产业体系，增创佛山制造重镇新优势，引进培育若干战略性新兴产业集群。以建设佛北战新产业园为抓手，发展高端装备、新材料、新能源、新能源汽车、电子信息、生物医药、健康食品、节能环保等产业，支持鼓励新技术新产品试验。

《佛山高新技术产业开发区“十四五”发展规划》提出要建成全国一流先进制造业园区、粤港澳大湾区国际科技创新中心智造引擎。推动佛山仙湖实验室等重点实验室创建国家重点实验室。构建“3+3+X”现代产业体系。全力发展3大主导产业

集群，高端装备制造产业集群，智能家居产业集群，新材料产业集群。积极培育3大特色产业集群，电子核心产业集群，生物医药与健康产业集群，生产性服务业产业集群。加快布局X个新兴产业集群，机器人产业集群，增材制造产业集群，新能源汽车产业集群，氢能源产业集群，工业互联网产业集群。

按《佛山市南海区氢能产业发展规划（2020-2035年）》的功能定位，打造“仙湖氢谷”氢能产业核心区，优化“一湖一城三园区”的空间结构，依托本身的氢能产业优势和汽车制造基础，集聚发展氢能产业集群，培育氢能产业领军企业，落实生产与产业创新平台，着重推进氢燃料电池、核心材料及部件、动力系统集成和氢燃料电池汽车整车等氢能产业链的完善和发展壮大，奠定南海氢能产业的核心竞争力。形成“一湖一城三园区”的空间结构，以仙湖为核心，注入高端生产性服务、教育科研、文旅服务等功能，打造区域创新中枢和旅游服务中心，加强城区综合服务配套，开拓众创孵化及产业配套片区，打造文、城、人、产多元活力示范城。同时，通过生态绿廊整合仙湖氢谷三大园区，打造丹灶研发、智造、氢能综合产业链。

丹灶镇近三年政府工作报告都指出要围绕产业链进行创新发展，2024年1月丹灶镇政府工作报告对今年的产业发展做出了指引，要坚持不懈主攻制造业，以产带链，以链兴群，在产业“高原”之上再攀“高峰”，加快形成新质生产力，努力奔向发展新蓝海。毫不动摇坚持传统产业转型升级，聚焦“六大赋能”，加速加力推动五金、汽配等传统产业转型升级。



### （三）项目情况

#### 1. 项目建设概况

本项目为有一定收益的公益性项目，项目位置位于佛山南海区丹灶镇内，北起南沙社区，南至下安大桥，东起金沙大桥，西至桂丹西路。本项目总投资约为 1,592,510.00 万元，项目主要建设内容包括：1. 产业园区载体项目，项目包括建设园区的产业载体、保障性租赁住房、产业园区配套等，共建设约 161.85 万平方米的产业载体，26.7 万平方米的保障性租赁住房，配套建设道路路网约 21 公里，设置排水、雨污水、消防、通信、供电管网等长度约 39.3 公里，配建停车位 4716 个，充电桩 943 个，设置广告牌 117 个，完成 5530 亩地块前期准备工作，10kV 电力线迁改约 9.84 公里等。涉及投资约 780650 万元。主要涉及项目包括玉溪大道建设工程 1 号和 3 号地块 10kv 架空线路迁改项目、丹灶镇西安路南实线 东升南路崇北线 鳗鱼场海琴线等高压线迁改工程、万亩工业园、城西片区、大金智地及其拓展区、樵丹路良登等产业园区载体项目。2. 产业园区配套项目，项目包括公路及道路路网约 27.851 公里，设置排水、雨污水、消防、通信、供电管网等长度约 718.32 公里，配建停车位 4716 个，充电桩 943 个，设置广告牌 360 个，完成 3360 亩地块前期准备工作，以及约 30 万平方米旧有建筑物的前期改造工作，河涌整治约 32 公里，建设电排站等。涉及投资约 811860 万元。主要涉及项目包括南海区丹灶镇东部园区徐海路西南地块施工水泥路工程、粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）中线公

路工程（罗务路和罗下东路段）项目、丹凤路东段道路工程、南海国家工业示范园月季路排水管改造工、丹灶镇物流北区西安路南侧 500kva 变压器安装工程、南海区丹灶镇东部园区道路工程、丹灶镇万亩产业园配套水利工程、玉溪大道建设工程、丹灶镇生态北路（玉溪大道 3 号地块段）建设工程、桂丹西路（广珠线桥底至仙岗村委会）道路南侧路面拓宽改造工程、西安路西南侧辅路建设工程、佛北战新产业园园区配套设施项目、佛北战新产业园路网配套设施项目、粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区互通建设项目、南海实验学校项目片区周边道路东延线建设工程、丹灶镇桂丹路西二环出入口交通疏导工程、丹灶城西片区基础设施建设工程、大金智地金智三路与翰湖东路南侧道路工程、东升社区和平股份经济合作社“大路南”地段道路工程、南海区丹灶镇东部园区东涌路南段道路工程、丹灶镇沙滘电排站工程、丹灶镇防洪亭及配套工程、丹灶镇东联防汛配套设施工程、丹灶镇污水老旧管网和泵站改造工程、丹灶镇金沙片区支毛涌整治工程、利众路排水系统改造工程、大洲河流域污水管网错混接改造工程、横江污水厂纳污范围提质增效工程一期、丹灶城区污水厂纳污范围提质增效工程、丹灶镇金城工业区北片污水管网工程、仙湖片雨污分流工程、污水零直排区一期建设项目、樵桑联围南海丹灶段灌浆加固工程、丹灶镇南铁鼎围灌浆加固工程、丹灶镇联安电排站扩建工程、丹灶镇中安电排站重建工程、华南环保工业园交通配套设施项目、丹灶镇桥下空间改造工程、丹灶镇佛北战新产业园区道路



配套设施提升工程、丹灶镇窦闸拍门改造及窦闸封堵工程、丹灶镇杨家前险段应急抛石工程、丹灶镇建设泵站和中安站应急修复工程、荷桂路路口沿线配套设施提升工程、物流北区利盈路道路拓宽工程、核心区朝阳路北侧工程、南海区丹灶镇东部园区徐海路便桥工程、丹灶镇东主涌旁边段排涝整治工程等产业园区配套项目。

采用规范及标准如下：

- (1) 《中华人民共和国城市规划法》；
- (2) 《佛山市城市规划管理技术规定》；
- (3) 《城市用地分类与规划设计规范》（GBJ137-90）；
- (4) 《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2010）；
- (5) 《广东省建筑结构荷载设计规范》（DBJ15-101-2014）；
- (6) 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）（2016年版）；
- (7) 《城市道路交叉口设计规程》（CJJ169-2012）；
- (8) 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016年版）；
- (9) 《给水排水工程管道结构设计规范》（GB50332-2002）；
- (10) 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010（2016版））；
- (11) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014（2018年版））；
- (12) 《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）；
- (13) 《无障碍设计规范》（GB50763-2012）；
- (14) 《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）；

(15) 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》  
(GB50067-2014)；

(16) 《办公建筑设计规范》(JGJ67-2006)；

(17) 《城市道路交通标志和标线设置规范》  
(GB51038-2015)；

(18) 《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003 (2009  
年版))；

(19) 《民用建筑电气设计规范》(JGJ16-2008)；

(20) 《建筑内部防火设计规范》(GB50222-2017)；

(21) 《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)；

(22) 《智能化建筑设计标准》(GB50314-2015)；

(23) 《供暖通风与空气调节设计规范》(GB50019-2015)；

(24) 其他与项目相关的法规和规范。

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目有利于打造成为集制造基地、产业智库等功能于一体的战略先行区，进一步提升粤港澳大湾区佛北战新产业园的公共服务，打通粤港澳大湾区佛北战新产业园区间的联系，改善生态环境，改善营商环境，打造智慧城市，承载南海发展的未来。

## 2. 项目工程方案

项目具体分为2个子项目，子项目情况如下：

表 2 粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目工程方案

序号	项目工程名称	项目工程方案
----	--------	--------

1	粤港澳大湾区 佛北战新产业园南海西部片区建设项目产业园区载体项目	<p>项目建设园区的产业载体、保障性租赁住房、产业园区配套等，共建设约 161.85 万平方米的产业载体，26.7 万平方米的保障性租赁住房，配套建设道路路网约 21 公里，设置排水、雨污水、消防、通信、供电管网等长度约 39.3 公里，配建停车位 4716 个，充电桩 943 个，设置广告牌 117 个，完成 5530 亩地块前期准备工作，10kV 电力线迁改约 9.84 公里等。涉及投资约 780650 万元。主要涉及项目包括玉溪大道建设工程 1 号和 3 号地块 10kv 架空线路迁改项目、丹灶镇西安路南实线 东升南路崇北线 鳗鱼场海琴线等高压线迁改工程、万亩工业园、城西片区、大金智地及其拓展区、樵丹路良登等产业园区载体项目。该项目计划于 2023 年 1 月实施并计划于 2028 年 12 月完工。</p>
2	粤港澳大湾区 佛北战新产业园南海西部片区建设项目产业园区配套项目	<p>项目包括公路及道路路网约 27.851 公里，设置排水、雨污水、消防、通信、供电管网等长度约 718.32 公里，配建停车位 4716 个，充电桩 943 个，设置广告牌 360 个，完成 3360 亩地块前期准备工作，以及约 30 万平方米旧有建筑物的前期改造工作，河涌整治约 32 公里，建设电排站等。涉及投资约 811860 万元。主要涉及项目包括南海区丹灶镇东部园区徐海路西南地块施工水泥路工程、粤桂黔高铁经济带合作试验区（广东园）中线公路工程（罗务路和罗下东路段）项目、丹凤路东段道路工程、南海国家工业示范园月季路排水管改造工、丹灶镇物流北区西安路南侧 500kva 变压器安装工程、南海区丹灶镇东部园区道路工程、丹灶镇万亩产业园配套水利工程、玉溪大道建设工程、丹灶镇生态北路（玉溪大道 3 号地块段）建设工程、桂丹西路（广珠线桥底至仙岗村委会）道路南侧路面拓宽改造工程、西安路西南侧辅路建设工程、佛北战新产业园园区配</p>



	<p>套设施项目、佛北战新产业园路网配套设施项目、粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区互通建设项目、南海实验学校项目片区周边道路东延线建设工程、丹灶镇桂丹路西二环出入口交通疏导工程、丹灶城西片区基础设施建设工程、大金智地金智三路与翰湖东路南侧道路工程、东升社区和平股份经济合作社“大路南”地段道路工程、南海区丹灶镇东部园区东涌路南段道路工程、丹灶镇沙滘电排站工程、丹灶镇防洪亭及配套工程、丹灶镇东联防汛配套设施工程、丹灶镇污水老旧管网和泵站改造工程、丹灶镇金沙片区支毛涌整治工程、利众路排水系统改造工程、大洲河流域污水管网错混接改造工程、横江污水厂纳污范围提质增效工程一期、丹灶城区污水厂纳污范围提质增效工程、丹灶镇金城工业区北片污水管网工程、仙湖片雨污分流工程、污水零直排区一期建设项目、樵桑联围南海丹灶段灌浆加固工程、丹灶镇南铁鼎围灌浆加固工程、丹灶镇联安电排站扩建工程、丹灶镇中安电排站重建工程、华南环保工业园交通配套设施项目、丹灶镇桥下空间改造工程、丹灶镇佛北战新产业园区道路配套设施提升工程、丹灶镇窦闸拍门改造及窦闸封堵工程、丹灶镇杨家前险段应急抛石工程、丹灶镇建设泵站和中安站应急修复工程、荷桂路路口沿线配套设施提升工程、物流北区利盈路道路拓宽工程、核心区朝阳路北侧工程、南海区丹灶镇东部园区徐海路便桥工程、丹灶镇东主涌劳边段排涝整治工程等产业园区配套项目。该项目于 2022 年 9 月开始实施并计划于 2032 年 8 月底前完工。</p>
--	---

#### （四）项目立项文件或实施依据



2022 年 8 月 19 日，佛山市南海区发展和改革局出具《佛山市南海区发展和改革局关于粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目可行性研究报告的批复》（南发改资丹字〔2022〕3 号），同意实施粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目，投资项目统一代码为：2208-440605-04-01-823612。

### （五）责任主体

本项目的牵头实施单位为佛山市鹿鸣动力科技有限公司，主管单位为佛山市南海区丹灶镇人民政府。本项目涉及的实施单位分别为：佛山市鹿鸣动力科技有限公司、佛山市南海区道路建设管理处、佛山市自然资源局南海分局丹灶管理所、佛山市南海区丹灶水利所等相关职能部门。基本信息如下：

表 3 项目牵头实施单位情况

名称	佛山市鹿鸣动力科技有限公司
统一社会信用代码	91440605MA56EGBF42
住所	佛山市南海区丹灶镇建沙路东四区 3 号 A 栋 201 室（住所申报）
法定代表人	关继星
注册资本	壹仟陆佰捌拾万元人民币
成立日期	2021 年 05 月 14 日
类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	一般项目：新材料技术研发；其他电子器件制造；创业空间服务；企业管理咨询；物业管理；非居住房地产租赁；国内贸易代理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；新兴能源技术研发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）

表 4 项目主管单位情况

机构名称	佛山市南海区丹灶镇人民政府
统一社会信用代码	1144060500705292XX
机构地址	广东省佛山市南海区丹灶镇桂丹西路 88 号
负责人	钟强
机构性质	党政机关
赋码机关	中共佛山市南海区委机构编制委员会办公室
颁发日期	2023. 10. 20

本项目由佛山市鹿鸣动力科技有限公司负责牵头建设，项目的资产管理单位为实施单位。项目建成后形成资产的权属性质属于公有资产，具体归属责任主体为丹灶镇人民政府。

## 二、项目实施重要性和经济社会效益分析

### （一）重要性分析

实体经济是一国经济的立身之本，是财富创造的根本源泉，是国家强盛的重要支柱。习近平总书记在主持中央政治局第三次集体学习时提出，要大力发展实体经济，构筑现代化经济体系的坚实基础，与党的十九大报告中关于“建设现代化经济体系，必须把发展经济的着力点放在实体经济上”的论述一脉相承，是党中央立足全局、面向未来做出的重大战略抉择。项目的建设要抓住新一轮科技变革和产业变革的机遇，更好地适应、把握、引领经济发展新常态，加快新旧动能接续转换，成为粤港澳大湾区先进制造业高地。

#### （1）有利于促进经济发展和提高居民生活水平



随着项目所在片区的不断开发,大量外片区人群进入片区,刺激片区消费,对餐饮、休闲、娱乐等服务业起到带动作用,有利于促进当地的经济发展和提高居民生活水平。同时,可为该片区下岗人员、失业人员提供大量就业岗位。

### **(2) 是打造佛山大型产业聚集区的需要**

“十四五”时期,是推动制造业高质量发展的关键期,也是产业进入全面工业化的攻坚期、深度工业化的攻关期。《佛北战新产业园实施方案》提出了明确的发展目标,园区按照发展提升片区、新建起步片区统筹推进建设,总体按照“一年起好步,三年出成果,五年大发展”的大方向,具体设定了2023年、2025年和2027年三个时间节点的目标。集聚形成包括金属制品(型材)、传统燃油汽车、陶瓷卫浴、石油化工、金属加工机械和陶瓷机械等专用设备、电子信息制造、纺织服装、食品饮料等产业。打开地图,园区已进驻了1家国家级科技企业孵化器、3家众创空间、12家上市企业、13家研究院及创新平台、3所高校或技术学校。园区坚持重点突破,核心打造生物医药产业,重点引进高端装备、新一代电子信息、新能源汽车等战略性新兴产业,大力推动专用设备、陶瓷卫浴、金属建材、食品饮料等传统优势产业转型升级,配套发展物流服务业、科技服务业等。

### **(3) 是从容应对区域竞争的迫切需要**

近年来,长三角、环渤海的快速发展,内地经济体的不断崛起,削弱了珠三角作为改革开放前沿阵地的区位优势,有限

的产业要素将逐渐由集中变分散，使作为珠三角腹地的佛山面临新的严峻挑战。在产业发展导向上，上海提出了规划建设微电子产业基地、国际汽车城、化工区、精品钢铁产业基地、临港新城产业基地、船舶产业基地等六大产业基地。天津市提出滨海新区未来的发展规划布局，重点实施“工业立区”、“物流兴区”、“科技强区”、“生态建区”四大战略。浙江省也颁布了《浙江省先进制造业基地建设规划纲要》，提出未来将培育和建设 30 个左右以若干核心区块、核心企业为主体的产业集群，其中 10 个左右为全国制造中心，20 个左右为国内重要的产业基地。以上海、浙江为代表的长三角和以天津为代表的环渤海在产业基地建设方面已先行一步。为从容应对未来更加剧烈的区域竞争，要求我市必须奋起直追，集中所有可以利用的资源和集成国家、省的相关优惠政策，高起点规划建设现代化产业园区。

#### **（4）是破解科学发展难题的迫切需要**

目前，我市已经进入工业化的中后期阶段，面临着由工业化中后期阶段向后工业化时期甚至更高阶段演进跃升，加快发展高新技术产业、先进制造业和现代服务业，推进产业转型升级的艰巨任务。在我市产业转型升级的关键时期，依托现有的产业基础，着眼于未来以及提升竞争力的需要，以全球化的眼光着力打造若干个具有全国乃至全球影响力、集聚力和辐射力的特色产业基地，是我市落实科学发展观，建设现代产业体系，提高产业国际竞争力和城市综合实力的重要体现，也是破解我



市目前面临的资源、环境约束和人口、城市管理压力，突破发展瓶颈的有效途径。

综上所述，本项目的建设能促进城乡协调发展，改善周边环境，提高居民收入水平，加快丹灶城镇化建设和城乡统筹发展的步伐。项目的建成还能进一步带动连片区域产业发展氛围提升，改善丹灶镇投资环境，实现片区的价值提升。因此，本项目的建设是必要的。

## （二）经济效益分析

项目的实施对完善粤港澳大湾区产业园区建设及其周边经济发展、提升土地利用价值和改善周边居民生活质量有重要意义。本项目将中部片区打造成集制造基地、产业智库等于一身的战略先行区，将会吸引更多投资商进入，使得财政税收得到提高，税收的提高意味着政府的还款能力相应提升。

项目的实施有利于构建资源节约型经济社会的需要。2025年是加快推进现代化进程的关键时期，也是丹灶镇经济社会发展的重要战略机遇期，加快经济社会发展具有许多有利条件：和平、发展、合作的时代潮流，为我们提供了总体稳定的发展环境；科技进步和经济全球化，产业结构调整和产业转移，有利于丹灶镇充分利用两个市场、两种资源，拓展经济发展空间。本项目的建设，实行多层标准化厂房设计，可以有效节约土地资源，集约化使用土地。同时产业园区以高新技术企业为主，以资源高效利用为核心，形成低投入、低消耗、低排放和高效率的节约型产业园区。

### （三）社会效益分析

本项目正是把握佛山市建设国家创新型城市，抓住粤港澳大湾区建设的历史机遇，围绕公共民生服务设施建设、科创产业园区建设、综合城市交通系统、综合管廊、优质供水、排水体系等基础设施建设，全方位提升城市服务能力，实现高质量发展的切实需求。同时，为适应当地社会、经济、政治、交通发展，推进并实现落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》和《广东省制造业高质量发展“十四五”规划》（粤府〔2021〕53号）的需要，本项目建设将可以加大吸引产业相关企业、房地产开发商等进入该片区发展的力度，加快其进入该片区发展的时间，促进片区发展，加强产业集聚发展，提升南海影响力。

### 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）国家计委《关于工程建筑其它项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》；
- （2）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2016）；
- （3）《广东省建设工程计价依据（2018）》
- （4）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》
- （5）《广东省通用安装工程综合定额（2018）》
- （6）《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》
- （7）《2014年广东省建设工程概算编制办法》；
- （8）《广东省房屋建筑工程概算定额》；



- (9) 广东省和佛山市建设工程计价管理有关文件、规定；
- (10) 佛山市建设工程造价管理站发布的《佛山工程造价信息》；
- (11) 《项目决策分析与评价》（注册咨询工程师教材）；
- (12) 《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司）；
- (13) 财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税〔2018〕32号），建筑业增值税税率为9%。

## 2. 项目总投资

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目总投资 1,592,510.00 万元，主要用于项目评估和咨询服务费、预决算编制费、图审费、设计费、勘察费、征地拆迁费（青苗补偿）、监理费、工程款等。

### （二）筹措方案

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目拟发行地方政府专项债券 836,000.00 万元，占总投资 1,592,510.00 万元的 52.50%，剩余 756,510.00 万元由财政资金安排。

表 5 债券发行计划表

单位：万元

年份	项目资本金	发行债券	合计
2022 年度以及以前	7,752.60	-	7,752.60
2023 年	1,515.94	60,500.00	62,015.94
2024 年	-	79,100.00	79,100.00
2025 年	50,000.00	30,900.00	80,900.00
2026 年	50,000.00	220,000.00	270,000.00

年份	项目资本金	发行债券	合计
2027 年	50,000.00	220,000.00	270,000.00
2028 年	50,000.00	225,500.00	275,500.00
2029 年	150,000.00	-	150,000.00
2030 年	150,000.00	-	150,000.00
2031 年	150,000.00	-	150,000.00
2032 年	97,241.46	-	97,241.46
合计	756,510.00	836,000.00	1,592,510.00

1. 市场化融资资金筹措：本项目不采取市场化融资筹措。

2. 地方政府债券资金筹措：项目总投资约 1,592,510.00 万元，本项目拟发行债券融资 836,000.00 万元，占总投资 1,592,510.00 万元的 52.50%，具体如下：

2023 年已发行地方政府专项债券金额 60,500 万元，其中：2023 年 1 月已发行债券 30,000.00 万元，利率 3.34%；2023 年 4 月已发行债券 7,000.00 万元，利率 3.33%；2023 年 5 月已发行债券 23,500.00 万元，利率 3.12%；债券期限均为 30 年，利息均按半年支付，到期一次性偿还本金。

2024 年发行的地方政府专项债券金额为 79,100.00 万元，其中：2024 年 3 月已发行债券 5,000.00 万元，债券期限 10 年，利率 2.41%。2024 年 8 月已发行债券 57,600.00 万元，债券期限 15 年，利率 2.30%。2024 年 9 月已发行债券 6,400.00 万元，债券期限 30 年，债券利率 2.21%。2024 年 9 月调整佛山高新技术产业开发区东部片区科创产业集聚区基础设施建设项目 2024 年已发行地方政府专项债券资金 3,200.00 万元，债券期



限 20 年，债券利率 2.56%。2024 年 11 月调整已发行地方政府专项债券资金 6,900.00 万元用于本项目，具体调整明细如下：2024 年广东省政府专项债券（十四期）900.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.41%，为佛山市南海区有轨电车里水示范段工程项目；2024 年广东省政府专项债券（四十六期）1,700.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.33%，为佛山市南海区人民医院新院区项目；2024 年广东省政府专项债券（四十八期）800.00 万元，期限 20 年，债券利率 2.56%，为佛山高新技术产业开发区东部片区科创产业集聚区基础设施建设项目；2024 年广东省政府专项债券（四十九期）1,600.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.59%，为三龙湾南海片区启动区工业区改造提升和公服配套建设项目；2024 年广东省政府专项债券（七十三期）1,900.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.21%，为理工职业技术学校改扩建工程项目。利息均按半年支付，到期一次性偿还本金。

2025 年计划发行债券融资 30,900.00 万元，本期计划发行 2,000 万元；2026 年计划申请债券融资 220,000.00 万元；2027 年计划申请债券融资 220,000.00 万元；2028 年计划申请债券融资 225,500.00 万元；债券期限均为 30 年，假设债券利率均为 4.20%，利息均按半年支付，到期一次性偿还本金。

3. 非融资资金筹措：财政性资金 756,510.00 万元。

表6 项目资金筹措情况（单位：万元）

年度	市场化		非融资金							地方政府专项债券融资					
			项目投资	已到位 金额	融资金	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	1,592,510.00	148,868.54							756,510.00	9,268.54			2,000.00	139,600.00	694,400.00
2022 年度 及以前	7,752.60	7,752.60							7,752.60	7,752.60					
2023 年	62,015.94	62,015.94							1,515.94	1,515.94				60,500.00	
2024 年	79,100.00	79,100.00							-					79,100.00	
2025 年	80,900.00								50,000.00				2,000.00		28,900.00
2026 年	270,000.00								50,000.00						220,000.00
2027 年	270,000.00								50,000.00						220,000.00
2028 年	275,500.00								50,000.00						225,500.00
2029 年	150,000.00								150,000.00						
2030 年	150,000.00								150,000.00						
2031 年	150,000.00								150,000.00						
2032 年	97,241.46								97,241.46						



### （三）项目实施安排

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目包含 2 个子项目建设，主要在佛山市南海区丹灶镇进行建设。涉及项目总投资为 1,592,510.00 万元，项目实施周期为 120 个月，从 2022 年 9 月至 2032 年 8 月，部分项目将于 2028 年 12 月完工，部分后续开工的项目预计于 2032 年 8 月底前建设完成。

### （四）债券资金用途

项目计划发行专项债券金额为 836,000.00 万元，债券资金拟用于项目评估和咨询服务费、预决算编制费、图审费、设计费、勘察费、征地拆迁费（青苗补偿）、监理费、工程款、工人工资等相关支出。

## 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

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目的收益主要由①项目完工后对应的地块土地出让净收益；②自持物业出租收入；③租地自建物业收入；④停车位、立柱广告牌、充电桩收入作为专项债券还本付息资金来源。

#### （1）土地出让收入测算

本项目的红线范围内预计共可出让地块净用地面积 172,313.61 平方米，用地性质为住宅用地，根据广东省大周行房地产土地资产评估有限公司出具的土地评估报告（报告编号：大周行初评字[2022]1249号），土地出让总价值为 229,267.60 万元，

具体情况如下表：

地块编号	地块名称	四至范围	拟出让净用地面积 (平方米)	土地用途	容积率	楼面地价 (元/㎡)	A、土地出让收入 (万元)	预计出让时间
地块一	樵丹路西侧地块	宗地形状为多边形，东至其他宗地，南至其他宗地，西临X512路，北临 X512 路	41774	住宅用地	2.4	5,940	59,569.72	2027年
地块二	丹灶镇工业大道南侧“径圩岗”地段地块	宗地形状为多边形，东至其他宗地，南至其他宗地，西临银丰路，北至其他宗地	60900	住宅用地	2.4	5,740	83,920.20	2028年
地块三	丹灶镇仙岗村委会“沙教岗”地段地块	宗地形状为多边形，东至其他宗地，南至其他宗地，西临白水塘路，北临祈福路	32358.61	住宅用地	1.2	10,110	39,250.99	2030年
地块四	丹灶镇金石工业区地段地块	宗地形状为多边形，东至其他宗地，南临金石大道，西至其他宗地，北至其他宗地。	37281	住宅用地	2.4	5,200	46,526.69	2028年
合计			172313.61	—	—	—	229,267.60	

一 出让地块位置示意图：





通过上述计算，可出让地块出让收入为229,267.60万元。

## (2) 项目其他收入测算

项目运营收益主要是物业出租收入、停车位、立柱广告牌、充电桩收入，预测项目运营期从2029年至2057年，运营期共29年，得出项目其他相关收入共2,950,365.13万元，具体计算过程如下表：

表7 项目自身收益计算表

单位：万元

年度	自持物业出租收入	租地自建物业出租收入	停车位、立柱广告牌、充电桩收入	合计
2029	10,335.84	36,132.00	15,760.58	62,228.42
2030	10,981.82	38,390.25	15,760.58	65,132.65
2031	11,627.81	40,648.50	15,760.58	68,036.89
2032	12,790.60	44,713.35	15,760.58	73,264.53
2033	12,790.60	44,713.35	15,760.58	73,264.53
2034	12,790.60	44,713.35	17,336.63	74,840.58
2035	14,069.66	49,184.69	17,336.63	80,590.98
2036	14,069.66	49,184.69	17,336.63	80,590.98
2037	14,069.66	49,184.69	17,336.63	80,590.98
2038	15,478.68	54,109.86	17,336.63	86,925.17
2039	15,478.68	54,109.86	19,070.30	88,658.84
2040	15,478.68	54,109.86	19,070.30	88,658.84
2041	17,027.24	59,522.81	19,070.30	95,620.35
2042	17,027.24	59,522.81	19,070.30	95,620.35
2043	17,027.24	59,522.81	19,070.30	95,620.35
2044	18,729.47	65,473.28	20,977.33	105,180.08
2045	18,729.47	65,473.28	20,977.33	105,180.08
2046	18,729.47	65,473.28	20,977.33	105,180.08
2047	20,603.61	72,024.39	20,977.33	113,605.33
2048	20,603.61	72,024.39	20,977.33	113,605.33
2049	20,603.61	72,024.39	23,073.54	115,701.54
2050	22,663.79	79,225.88	23,073.54	124,963.21
2051	22,663.79	79,225.88	23,073.54	124,963.21
2052	22,663.79	79,225.88	23,073.54	124,963.21

年度	自持物业出租收入	租地自建物业出租收入	停车位、立柱广告牌、充电桩收入	合计
2053	24,929.15	87,145.63	23,073.54	135,148.32
2054	24,929.15	87,145.63	25,379.05	137,453.83
2055	24,929.15	87,145.63	25,379.05	137,453.83
2056	27,422.07	95,860.20	25,379.05	148,661.32
2057	27,422.07	95,860.20	25,379.05	148,661.32
合计	526,666.21	1,841,090.82	582,608.10	2,950,365.13

说明：1) 物业出租收入

①载体建设项目其中422490平方米为自持物业，1461500平方米为租地自建物业，含产业载体和配套用房。

②产业载体用途主要为工业用房，参考出租单价为25元/平方米/月；配套用房用途主要为办公用房、员工宿舍等，参考出租单价为30元/平方米/月，以上租金价格每3年递增10%。

③出租率首年80%，第二年85%，第三年90%，往后保持90%。

2) 停车位收入

①停车收费从2029年开始计算，运营29年，停车位数量9420个。

②预计出租单价10元/个/日，每5年递增10%。

③出租率按0.7考虑。

3) 广告牌收入

①广告牌出租收费从2029年开始计算，运营29年，广告牌数量477个。

②预计出租单价30万元/个/年，每5年递增10%。

③出租率按0.9考虑。

4) 充电桩



①充电桩收费从2029年开始计算，运营29年，数量1884个。

②预计出租单价300元/个/月，每5年递增10%。

③出租率按0.7考虑。

## 2. 项目成本及相关税费

本项目建成后主要支出包括债券成本和项目运营成本。

### (1) 债券成本

项目总投资约 1,592,510.00 万元，本项目拟发行债券融资 836,000.00 万元，占总投资 1,592,510.00 万元的 52.50%，具体如下：

2023 年已发行地方政府专项债券金额 60,500 万元，其中：2023 年 1 月已发行债券 30,000.00 万元，利率 3.34%；2023 年 4 月已发行债券 7,000.00 万元，利率 3.33%；2023 年 5 月已发行债券 23,500.00 万元，利率 3.12%；债券期限均为 30 年，利息均按半年支付，到期一次性偿还本金。

2024 年发行的地方政府专项债券金额为 79,100.00 万元，其中：2024 年 3 月已发行债券 5,000.00 万元，债券期限 10 年，利率 2.41%。2024 年 8 月已发行债券 57,600.00 万元，债券期限 15 年，利率 2.30%。2024 年 9 月已发行债券 6,400.00 万元，债券期限 30 年，债券利率 2.21%。2024 年 9 月调整佛山高新技术产业开发区东部片区科创产业集聚区基础设施建设项目 2024 年已发行地方政府专项债券资金 3,200.00 万元，债券期限 20 年，债

券利率 2.56%。2024 年 11 月调整已发行地方政府专项债券资金 6,900.00 万元用于本项目，具体调整明细如下：2024 年广东省政府专项债券(十四期)900.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.41%，为佛山市南海区有轨电车里水示范段工程项目；2024 年广东省政府专项债券（四十六期）1,700.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.33%，为佛山市南海区人民医院新院区项目；2024 年广东省政府专项债券(四十八期)800.00 万元，期限 20 年，债券利率 2.56%，为佛山高新技术产业开发区东部片区科创产业集聚区基础设施建设项目；2024 年广东省政府专项债券（四十九期）1,600.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.59%，为三龙湾南海片区启动区工业区改造提升和公服配套建设项目；2024 年广东省政府专项债券（七十三期）1,900.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.21%，为理工职业技术学校改扩建工程项目。利息均按半年支付，到期一次性偿还本金。

2025 年计划发行债券融资 30,900.00 万元，本期计划发行 2,000 万元；2026 年计划申请债券融资 220,000.00 万元；2027 年计划申请债券融资 220,000.00 万元；2028 年计划申请债券融资 225,500.00 万元；债券期限均为 30 年，假设债券利率均为 4.20%，利息均按半年支付，到期一次性偿还本金。

本项目专项债券应还本付息情况如下：



表 8 融资还本付息计算情况表

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	本次融资利率	应付利息	还本付息合计	备注
2023年 1月	0.00	30,000.00		30,000.00	3.34%	501.00	501.00	新增部分计息半年
2023年 4月	30,000.00	7,000.00		37,000.00	3.33%	116.55	116.55	新增部分计息半年
2023年 5月	37,000.00	23,500.00		60,500.00	3.12%	366.60	366.60	新增部分计息半年
2024年 3月	60,500.00	5,000.00		65,500.00	2.41%	2,028.55	2,028.55	新增部分计息半年
2024年 8月	65,500.00	57,600.00		123,100.00	2.30%	-	-	下半年发行，新增部分不计息
2024年 9月发行	123,100.00	6,400.00		129,500.00	2.21%	-	-	下半年发行，不计息
2024年 9月调整	129,500.00	3,200.00		132,700.00	2.56%	40.96	40.96	新增部分 2023年6月发行，计息半年
2024年 11月调整（1）	132,700.00	900.00		133,600.00	2.41%	10.85	10.85	900万元 2024年3月发行，本年计息半年
2024年 11月调整（2）	133,600.00	1,700.00		135,300.00	2.33%	19.81	19.81	1700万元 2024年6月发行，本年计息半年
2024年 11月调整（3）	135,300.00	800.00		136,100.00	2.56%	10.24	10.24	800万元 2024年6月发行，本年计息半年
2024年 11月调整（4）	136,100.00	1,600.00		137,700.00	2.59%	20.72	20.72	1600万元 2024年6月发行，本年计息半年
2024年 11月调整（5）	137,700.00	1,900.00		139,600.00	2.21%	-	-	1900万元 2024年9月发行，本年不计息
2025	139,600.00	30,900.00		170,500.00	4.20%	4,451.07	4,451.07	新增部分计息半年
2026	170,500.00	220,000.00		390,500.00	4.20%	9,719.97	9,719.97	新增部分计息半年
2027	390,500.00	220,000.00		610,500.00	4.20%	18,959.97	18,959.97	新增部分计息半年

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	本次融资利率	应付利息	还本付息合计	备注
2028	610,500.00	225,500.00		836,000.00	4.20%	28,315.47	28,315.47	新增部分计息半年
2029	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2030	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2031	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2032	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2033	836,000.00			836,000.00		33,050.97	33,050.97	
2034	836,000.00		7,600.00	828,400.00		32,960.07	40,560.07	减少部分计息半年
2035	828,400.00			828,400.00		32,869.17	32,869.17	
2036	828,400.00			828,400.00		32,869.17	32,869.17	
2037	828,400.00			828,400.00		32,869.17	32,869.17	
2038	828,400.00			828,400.00		32,869.17	32,869.17	
2039	828,400.00		57,600.00	770,800.00		32,869.17	90,469.17	减少部分计息一年
2040	770,800.00			770,800.00		31,544.37	31,544.37	
2041	770,800.00			770,800.00		31,544.37	31,544.37	
2042	770,800.00			770,800.00		31,544.37	31,544.37	
2043	770,800.00			770,800.00		31,544.37	31,544.37	
2044	770,800.00		4,000.00	766,800.00		31,493.17	35,493.17	减少部分计息半年
2045	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2046	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2047	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2048	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2049	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2050	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2051	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2052	766,800.00			766,800.00		31,441.97	31,441.97	
2053	766,800.00		60,500.00	706,300.00		30,457.82	90,957.82	减少部分计息半年
2054	706,300.00		9,900.00	696,400.00		29,452.95	39,352.95	减少部分计息一年
2055	696,400.00		30,900.00	665,500.00		28,599.90	59,499.90	减少部分计息半年
2056	665,500.00		220,000.00	445,500.00		23,331.00	243,331.00	减少部分计息半年
2057	445,500.00		220,000.00	225,500.00		14,091.00	234,091.00	减少部分计息半年



年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	本次融资利率	应付利息	还本付息合计	备注
2058	225,500.00		225,500.00	0.00		4,735.50	230,235.50	减少部分计息半年
合计	/	836,000.00	836,000.00			966,997.10	1,802,997.10	

## (2) 可出让地块出让成本

该出让地块相对应的成本为土地开发成本，根据佛山市南海区人民政府2011年下发的《关于我区“三金计提”具体实施办法的批复》南府复【2011】1109号，明确了南海区农田水利建设资金、地方教育资金和保障性安居工程资金的计提实施办法，对镇级土地出让收入按总额（当年入库）的10%作为“三金计提”。按土地出让收入的10%，所计提成本为 22,926.76万元，具体计算过程如下表：

地块编号	地块名称	四至范围	拟出让净用地面积	土地用途	容积率	楼面地价(元/m²)	A、土地出让收入(万元)	B、土地开发成本B=A*10%	收益	备注
地块一	樵丹路西侧地块	宗地形状为多边形，东至其他宗地，南至其他宗地，西临X512路，北临 X512 路	41774	住宅用地	2.4	5,940	59,569.72	5,956.97	53,612.75	政策性刚性支出和土地整备投入主要为土地开发成本，按土地出让收入的10%计算
地块二	丹灶镇工业大道南侧“径圩岗”地段地块	宗地形状为多边形，东至其他宗地，南至其他宗地，西临银丰路，北至其他宗地	60900	住宅用地	2.4	5,740	83,920.20	8,392.02	75,528.18	政策性刚性支出和土地整备投入主要为土地开发成本，按土地出让收入的10%计算
地块三	丹灶镇仙岗村委会“沙教岗”地段地块	宗地形状为多边形，东至其他宗地，南至其他宗地，西临白水塘路，北临祈福路	32358.61	住宅用地	1.2	10,110	39,250.99	3,925.10	35,325.89	政策性刚性支出和土地整备投入主要为土地开发成本，按土地出让收入的10%计算
地块四	丹灶镇金石工业区地段地块	宗地形状为多边形，东至其他宗地，南临金石大道，西至其他宗地，北至其他宗地。	37281	住宅用地	2.4	5,200	46,526.69	4,652.67	41,874.02	政策性刚性支出和土地整备投入主要为土地开发成本，按土地出让收入的10%计算
合计			172313.61	—	—	—	229,267.60	22,926.76	206,340.84	

## (3) 项目运营成本

项目运营成本主要是管理人员经费、运营管理费、推广宣传费等成本，本次预测项目运营期从2029年至2057年，运营期共29

年，得出项目其他相关成本共696,707.41万元，具体计算过程如下表：

表9 项目自身支出计算表

单位：万元

年度	物业出租的管理成本				停车位、充电桩、广告牌的 管理成本	合计
	人员工资成本	运营管理费用	推广宣传费	物业出租成本-支付租金		
2029	1,000.00	350.00	464.68	13,153.50	601.76	15,569.94
2030	1,000.00	350.00	493.72	13,153.50	601.76	15,598.98
2031	1,000.00	350.00	522.76	13,153.50	601.76	15,628.02
2032	1,050.00	367.50	575.04	14,468.85	646.18	17,107.57
2033	1,050.00	367.50	575.04	14,468.85	646.18	17,107.57
2034	1,050.00	367.50	575.04	14,468.85	661.94	17,123.33
2035	1,102.50	385.88	632.54	15,915.74	710.79	18,747.45
2036	1,102.50	385.88	632.54	15,915.74	710.79	18,747.45
2037	1,102.50	385.88	632.54	15,915.74	710.79	18,747.45
2038	1,157.63	405.17	695.89	17,511.69	764.54	20,534.92
2039	1,157.63	405.17	695.89	17,511.69	781.87	20,552.25
2040	1,157.63	405.17	695.89	17,511.69	781.87	20,552.25
2041	1,215.51	425.43	765.50	19,265.49	840.98	22,512.91
2042	1,215.51	425.43	765.50	19,265.49	840.98	22,512.91
2043	1,215.51	425.43	765.50	19,265.49	840.98	22,512.91
2044	1,276.29	446.70	842.03	21,194.67	925.08	24,684.77
2045	1,276.29	446.70	842.03	21,194.67	925.08	24,684.77
2046	1,276.29	446.70	842.03	21,194.67	925.08	24,684.77
2047	1,340.10	469.04	926.28	23,316.77	996.62	27,048.81
2048	1,340.10	469.04	926.28	23,316.77	996.62	27,048.81
2049	1,340.10	469.04	926.28	23,316.77	1,017.59	27,069.78
2050	1,407.11	492.49	1,018.90	25,649.33	1,096.28	29,664.11
2051	1,407.11	492.49	1,018.90	25,649.33	1,096.28	29,664.11
2052	1,407.11	492.49	1,018.90	25,649.33	1,096.28	29,664.11
2053	1,477.47	517.11	1,120.75	28,218.64	1,182.83	32,516.80



年度	物业出租的管理成本				停车位、充电桩、广告牌的 管理成本	合计
	人员工资成本	运营管理费用	推广宣传费	物业出租成本-支付租金		
2054	1,477.47	517.11	1,120.75	28,218.64	1,205.88	32,539.85
2055	1,477.47	517.11	1,120.75	28,218.64	1,205.88	32,539.85
2056	1,551.34	542.97	1,232.82	31,042.26	1,301.09	35,670.48
2057	1,551.34	542.97	1,232.82	31,042.26	1,301.09	35,670.48
小计	36,182.51	12,663.90	23,677.59	598,168.56	26,014.85	696,707.41

说明：1) 物业出租的管理成本

①人员配置按100人考虑，年平均工资及福利费按10万元/人计算，每3年递增5%；

②运营管理费用主要包括水电费、办公费、管理费等，按人员工资的35%考虑；

③推广宣传费按出租收入1%计算；

④租赁物业土地租金为15元/平方米，每3年递增10%。

2) 停车位、充电桩、广告牌的管理成本

①人员配置按47人考虑，年平均工资及福利费按7万元/人计算，每3年递增10%；

②运营管理费用主要包括水电费、办公费、管理费、维修费等，按人员成本的35%考虑；

③推广宣传费按出租收入1%计算。

### 3. 项目损益情况

根据上述预测，在债券期限内，项目收入累计 3,179,632.73

万元,项目成本累计 719,634.17 万元,净收益累计 2,459,998.56 万元。

表 10 项目损益情况表

项目	金额（万元）	备注
<b>一、项目总收入</b>	<b>3,179,632.73</b>	
自持物业出租收入	526,666.21	
租地自建物业收入	1,841,090.82	
停车位、立柱广告牌、充电桩收入	582,608.10	
项目土地出让收入	229,267.60	
<b>二、项目总成本</b>	<b>719,634.17</b>	
人员工资成本	36,182.51	物业出租的管理成本
运营管理费用	12,663.90	
推广宣传费	23,677.59	
物业出租成本-支付租金	598,168.56	
停车位、充电桩、广告牌的管理成本	26,014.85	
项目土地出让成本	22,926.76	
<b>三、项目净损益</b>	<b>2,459,998.56</b>	

## （二）融资收益平衡情况

### 1. 平衡方案现金流测算

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。在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量大于 0,项目产生的净现金流入,能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

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 2058 年现金流量情况。



表 11 项目现金流量表

单位：万元

项目/年份	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一、经营活动产生的现金流量净额								46,658.48	49,533.67	52,408.87
1、经营活动中收到的现金								62,228.42	65,132.65	68,036.89
2、经营活动中支付的现金								15,569.94	15,598.98	15,628.02
二、投资活动产生的现金流量净额	-7,752.60	-62,015.94	-79,100.00	-80,900.00	-270,000.00	-270,000.00	-275,500.00	-150,000.00	-150,000.00	-150,000.00
1、收回投资收到的现金										
2、支付项目建设资金	7,752.60	62,015.94	79,100.00	80,900.00	270,000.00	270,000.00	275,500.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
三、融资活动产生的现金流量净额	7,752.60	61,031.79	76,968.88	76,448.93	260,280.03	251,040.03	247,184.53	116,949.03	116,949.03	116,949.03
1、收到项目资本金	7,752.60	1,515.94	0.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
2、收到债券融资款		60,500.00	79,100.00	30,900.00	220,000.00	220,000.00	225,500.00			
3、支出债券发行费										
4、偿还债券本金										
5、支付债券利息		984.15	2,131.12	4,451.07	9,719.97	18,959.97	28,315.47	33,050.97	33,050.97	33,050.97
四、土地收益净额						53,612.75	117,402.20		35,325.89	
1、土地出让收益						59,569.72	130,446.89		39,250.99	
2、土地出让过程中成本						5,956.97	13,044.69		3,925.10	
五、现金及现金等价物净增加额	0.00	-984.15	-2,131.12	-4,451.07	-9,719.97	34,652.78	89,086.73	13,607.51	51,803.59	19,357.90
1、现金的期初余额		0.00	-984.15	-3,115.27	-7,566.34	-17,286.31	17,366.47	106,453.20	120,060.71	171,869.30
2、现金的期末余额		-984.15	-3,115.27	-7,566.34	-17,286.31	17,366.47	106,453.20	120,060.71	171,869.30	191,227.20

续表 1

项目/年份	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年
一、经营活动产生的现金流量净额	56,156.96	56,156.96	57,717.25	61,843.53	61,843.53	61,843.53	66,390.23	68,106.59	68,106.59
1、经营活动中收到的现金	73,264.53	73,264.53	74,840.58	80,590.98	80,590.98	80,590.98	86,925.17	88,658.84	88,658.84
2、经营活动中支付的现金	17,107.57	17,107.57	17,123.33	18,747.45	18,747.45	18,747.45	20,534.92	20,552.25	20,552.25
二、投资活动产生的现金流量净额	-97,241.46								
1、收回投资收到的现金									
2、支付项目建设资金	97,241.46								
三、融资活动产生的现金流量净额	64,190.49	-33,050.97	-40,560.07	-32,869.17	-32,869.17	-32,869.17	-32,869.17	-90,469.17	-31,544.37
1、收到项目资本金	97,241.46								
2、收到债券融资款									
3、支出债券发行费									
4、偿还债券本金			7,600.00					57,600.00	
5、支付债券利息	33,050.97	33,050.97	32,960.07	32,869.17	32,869.17	32,869.17	32,869.17	32,869.17	31,544.37
四、土地收益净额									
1、土地出让收益									
2、土地出让过程中成本									
五、现金及现金等价物净增加额	23,105.99	23,105.99	17,157.18	28,974.36	28,974.36	28,974.36	33,521.08	-22,362.58	36,562.22
1、现金的期初余额	191,227.20	214,333.19	237,439.18	254,596.36	283,570.72	312,545.08	341,519.44	375,040.52	352,677.94
2、现金的期末余额	214,333.19	237,439.18	254,596.36	283,570.72	312,545.08	341,519.44	375,040.52	352,677.94	389,240.16

续表 2

项目/年份	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年
一、经营活动产生的现金流量净额	73,107.44	73,107.44	73,107.44	80,495.31	80,495.31	80,495.31	86,556.52	86,556.52	88,631.76
1、经营活动中收到的现金	95,620.35	95,620.35	95,620.35	105,180.08	105,180.08	105,180.08	113,605.33	113,605.33	115,701.54
2、经营活动中支付的现金	22,512.91	22,512.91	22,512.91	24,684.77	24,684.77	24,684.77	27,048.81	27,048.81	27,069.78
二、投资活动产生的现金流量净额									
1、收回投资收到的现金									
2、支付项目建设资金									
三、融资活动产生的现金流量净额	-31,544.37	-31,544.37	-31,544.37	-35,493.17	-31,441.97	-31,441.97	-31,441.97	-31,441.97	-31,441.97
1、收到项目资本金									
2、收到债券融资款									
3、支出债券发行费									
4、偿还债券本金			0.00	4,000.00					
5、支付债券利息	31,544.37	31,544.37	31,544.37	31,493.17	31,441.97	31,441.97	31,441.97	31,441.97	31,441.97
四、土地收益净额									
1、土地出让收益									
2、土地出让过程中成本									
五、现金及现金等价物净增加额	41,563.07	41,563.07	41,563.07	45,002.14	49,053.34	49,053.34	55,114.55	55,114.55	57,189.79
1、现金的期初余额	389,240.16	430,803.23	472,366.30	513,929.37	558,931.51	607,984.85	657,038.19	712,152.74	767,267.29
2、现金的期末余额	430,803.23	472,366.30	513,929.37	558,931.51	607,984.85	657,038.19	712,152.74	767,267.29	824,457.08

续表 3

项目/年份	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年
一、经营活动产生的现金流量净额	95,299.10	95,299.10	95,299.10	102,631.52	104,913.93	104,913.98	112,990.84	112,990.84	
1、经营活动中收到的现金	124,963.21	124,963.21	124,963.21	135,148.32	137,433.83	137,453.83	148,661.32	148,661.32	
2、经营活动中支付的现金	29,664.11	29,664.11	29,664.11	32,516.80	32,539.85	32,539.85	35,670.48	35,670.48	
二、投资活动产生的现金流量净额									
1、收回投资收到的现金									
2、支付项目建设资金									
三、融资活动产生的现金流量净额	-31,441.97	-31,441.97	-31,441.97	-90,937.82	-39,352.95	-59,499.90	-243,331.00	-234,091.00	-230,235.50
1、收到项目资本金									
2、收到债券融资款									
3、支出债券发行费									
4、偿还债券本金				60,500.00	9,900.00	30,900.00	220,000.00	220,000.00	225,500.00
5、支付债券利息	31,441.97	31,441.97	31,441.97	30,457.82	29,452.95	28,599.90	23,331.00	14,091.00	4,735.50
四、土地收益净额									
1、土地出让收益									
2、土地出让过程中成本									
五、现金及现金等价物净增加额	63,857.13	63,857.13	63,857.13	11,673.70	65,561.03	45,414.08	-130,340.16	-121,100.16	-230,235.50
1、现金的期初余额	824,457.08	888,314.21	952,171.34	1,016,028.47	1,027,702.17	1,093,263.20	1,138,677.28	1,008,337.12	887,236.96
2、现金的期末余额	888,314.21	952,171.34	1,016,028.47	1,027,702.17	1,093,263.20	1,138,677.28	1,008,337.12	887,236.96	657,001.46

上述结果表明,在债券存续期间,项目运营后年度累计净现金流量大于0,项目产生的净现金流入,能使用于还本付息的资金稳定性得到保障。

## 2. 项目本息覆盖情况

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2,459,998.56万元,能够覆盖债券本息金额1,802,997.10万元,债务本息偿付保障倍数1.36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。

表 12 融资收益平衡表

单位: 万元

年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2023		984.15	984.15	-
2024		2,131.12	2,131.12	-
2025		4,451.07	4,451.07	-
2026		9,719.97	9,719.97	-
2027		18,959.97	18,959.97	53,612.75



年度	本期偿还本金	应付利息	还本付息合计	项目结余
2028		28,315.47	28,315.47	117,402.20
2029		33,050.97	33,050.97	46,658.48
2030		33,050.97	33,050.97	84,859.56
2031		33,050.97	33,050.97	52,408.87
2032		33,050.97	33,050.97	56,156.96
2033		33,050.97	33,050.97	56,156.96
2034	7,600.00	32,960.07	40,560.07	57,717.25
2035		32,869.17	32,869.17	61,843.53
2036		32,869.17	32,869.17	61,843.53
2037		32,869.17	32,869.17	61,843.53
2038		32,869.17	32,869.17	66,390.25
2039	57,600.00	32,869.17	90,469.17	68,106.59
2040		31,544.37	31,544.37	68,106.59
2041		31,544.37	31,544.37	73,107.44
2042		31,544.37	31,544.37	73,107.44
2043		31,544.37	31,544.37	73,107.44
2044	4,000.00	31,493.17	35,493.17	80,495.31
2045		31,441.97	31,441.97	80,495.31
2046		31,441.97	31,441.97	80,495.31
2047		31,441.97	31,441.97	86,556.52
2048		31,441.97	31,441.97	86,556.52
2049		31,441.97	31,441.97	88,631.76
2050		31,441.97	31,441.97	95,299.10
2051		31,441.97	31,441.97	95,299.10
2052		31,441.97	31,441.97	95,299.10
2053	60,500.00	30,457.82	90,957.82	102,631.52
2054	9,900.00	29,452.95	39,352.95	104,913.98
2055	30,900.00	28,599.90	59,499.90	104,913.98
2056	220,000.00	23,331.00	243,331.00	112,990.84
2057	220,000.00	14,091.00	234,091.00	112,990.84
2058	225,500.00	4,735.50	230,235.50	-
合计	836,000.00	966,997.10	1,802,997.10	2,459,998.56
本息覆盖倍数			1.36	

### (三) 总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，在预测情况未发生重大变化的前提下，项目可以采取发行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

#### 1. 此次发行情况

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目 2025 年计划发行债券资金 30,900.00 万元，本期计划发行 2,000 万元，债券期限为 30 年，假设债券利率为 4.2%，利息按半年支付，到期一次性偿还本金。

#### 2. 已发行情况

2023 年已发行地方政府专项债券金额 60,500 万元，其中：2023 年 1 月已发行 30,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率 3.34%；2023 年 4 月已发行 7,000.00 万元，债券期限为 30 年，债券利率 3.33%；2023 年 5 月已发行 23,500.00 万元，债券期限



为 30 年，债券利率 3.12%；利息均按半年支付，到期一次性偿还本金。

2024 年发行的地方政府专项债券金额为 79,100.00 万元，其中：2024 年 3 月已发行债券 5,000.00 万元，债券期限 10 年，利率 2.41%。2024 年 8 月已发行债券 57,600.00 万元，债券期限 15 年，利率 2.30%。2024 年 9 月已发行债券 6,400.00 万元，债券期限 30 年，债券利率 2.21%。2024 年 9 月调整佛山高新技术产业开发区东部片区科创产业集聚区基础设施建设项目 2024 年已发行地方政府专项债券资金 3,200.00 万元，债券期限 20 年，债券利率 2.56%。2024 年 11 月调整已发行地方政府专项债券资金 6,900.00 万元用于本项目，具体调整明细如下：2024 年广东省政府专项债券(十四期)900.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.41%，为佛山市南海区有轨电车里水示范段工程项目；2024 年广东省政府专项债券（四十六期）1,700.00 万元，期限 10 年，债券利率 2.33%，为佛山市南海区人民医院新院区项目；2024 年广东省政府专项债券(四十八期)800.00 万元，期限 20 年，债券利率 2.56%，为佛山高新技术产业开发区东部片区科创产业集聚区基础设施建设项目；2024 年广东省政府专项债券（四十九期）1,600.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.59%，为三龙湾南海片区启动区工业区改造提升和公服配套建设项目；2024 年广东省政府专项债券（七十三期）1,900.00 万元，期限 30 年，债券利率 2.21%，为

理工职业技术学校改扩建工程项目。利息均按半年支付，到期一次性偿还本金。

### 3. 计划发行情况

粤港澳大湾区佛北战新产业园南海西部片区建设项目 2025 年计划发行债券资金 30,900.00 万元,2026 年计划申请债券融资 220,000.00 万元,2027 年计划申请债券融资 220,000.00 万元,2028 年计划申请债券融资 225,500.00 万元,债券期限均为 30 年,假设债券利率均为 4.20%,利息均按半年支付,到期一次性偿还本金。

## （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,严格按照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。

## （三）职责分工



财政部门佛山市南海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，会同主管部门佛山市南海区丹灶镇人民政府、项目单位佛山市鹿鸣动力科技有限公司加强专项债券项目对应资产管理。

项目主管部门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。

项目牵头单位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。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额缴交项目对应的政府性基金预算收入和专项收

入。及时将项目形成的资产按照约定的产权归属进行资产登记管理。

其他项目实施单位负责项目建设，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度，形成实物工作量。

## **六、项目风险控制**

### **（一）潜在风险及控制措施**

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险，预测项目收益无法覆盖融资成本，需由地方政府进行补贴或其他拨款。具体控制措施如下：

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，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，充分落实建设所需资金。

### **（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。

